



ÅRSREDOVISNING

2018-09-01—2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
TVILLINGARNA I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn

Årsredovisning 2018-09-01 - 2019-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

318 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

4183 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

9%



ENERGIKOSTNAD

182 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

737 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tvillingarna med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tvillingarna 11. och 12.
Byggnadsår 1938-1942, Värdeår 1986.

Adress: Tvillingarna 11: Kungsgatan 54-56 A-D.
Tvillingarna 12: S Staketgatan 36 E-F.

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt		
1 RoK	34	1270,5
2 RoK	22	1135,5
3 RoK	1	72,5
4 RoK	3	231
Totalt	60	2709,5

Lokaler	14	1367,5
---------	----	--------

Parkeringsplatser med el	23
--------------------------	----

Föreningen äger även Christina-teatern.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2015-10-14.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2019. I stämman deltog 27 personer, därav 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 27 augusti 2019 med anledning av val av ordförande och valberedning.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Marcus Viker Lundberg	ordförande, t o m 2019-05-31 (avgått ur styrelsen)
Pontus Rinstad	vice ordförande, ordförande fr o m 2019-08-27
Jenny Karlsson	sekreterare
Andreas Sundblad	ledamot, avgått i samband med flytt i mars 2019
Linda Pettersson	ledamot
Anders Gunnarsson	ledamot
Görel Hopman	ledamot
Pontus Storm	ledamot
Anna Wahlgren	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Karlsson, Linda Pettersson och Pontus Storm.

Styrelsen har under året hållit 9 (7) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Viker Lundberg t o m 2019-05-31, Linda Pettersson, Pontus Rinstad och Jenny Karlsson, två i förening.

HSB Kristinehamn har anlitats för vicevårdsuppdraget fr o m 2019-04-01 innan det var Kerstin Jansson vicevård.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Linda Pettersson med Jenny Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Renate Stenzelius (sammankallande) och Ann-Britt Svensson.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	1987
Fönsterbyte	1987
Omläggning tak samt byte av stuprör och hängrännor	1987



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av armaturer i Vetekransens lokal samt byte av överluftsventil.

Styrelsen beslutade att binda ett av lånen i Stadshypotek på tre år till 2021-12-01 till en ränta på 1,53%, lånet hade tidigare rörlig ränta.

Värmevärden har gjort om sin prismodell på fjärrvärme vilket enligt HSB Värmland kan komma att öka föreningens fjärrvärmekostnader med ca 47 000 kr/år.

Lagning av nödsignal i hiss.

Lagning av torktumlare.

Föreningen har tecknat vicevärdsavtal med HSB Kristinehamn fr o m 2019-04-01.

Byte av hiss på Kungsgatan 54 B.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 31 mars 2019.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 29 april 2019.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 737 (737) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 66 (65) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 10 (13) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning	3 211	3 040	2 856	2 785
Rörelseresultat	314	848	156	842
Resultat efter finansiella poster	75	472	-543	122
Balansomslutning	18 599	18 916	19 260	19 159
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,2	4,6	3,8	4,0
Soliditet %	5,3	4,8	2	5



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	91 525	1 212 973	-866 744	471 686
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			471 686	-471 686
Reservering till UH-fond		1 093 000	-1 093 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-703 714	703 714	
Årets resultat				75 101
Belopp vid årets slut	91 525	1 602 259	-784 344	75 101

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-395 059
Årets resultat	75 101
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 093 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>703 714</u>
Till stämmans förfogande	-709 244

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-709 244</u>
Summa	-709 244

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 211 139	3 040 279
Summa rörelseintäkter		3 211 139	3 040 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 132 088	-1 424 057
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 695	-170 476
Personalkostnader och arvode	Not 5	-55 834	-81 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-516 227	-516 227
Summa rörelsekostnader		-2 896 844	-2 192 030
Rörelseresultat		314 296	848 249
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 194	-376 563
Summa finansiella poster		-239 194	-376 563
Resultat efter finansiella poster		75 101	471 686
Årets resultat		75 101	471 686



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 585 175	17 091 187
Inventarier och installationer	Not 8	94 627	104 842
Summa materiella anläggningstillgångar		16 679 802	17 196 029

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		16 680 302	17 196 529
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 456	9 402
Övriga fordringar	Not 10	26 985	73 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 576	50 387
Summa kortfristiga fordringar		171 017	133 035

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	1 747 942	1 586 496
Summa kassa och bank		1 747 942	1 586 496

Summa omsättningstillgångar		1 918 959	1 719 531
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		18 599 261	18 916 060
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 525	91 525
Fond för yttre underhåll	1 602 259	1 212 973
Summa bundet eget kapital	1 693 784	1 304 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-784 345	-866 744
Årets resultat	75 101	471 686
Summa fritt eget kapital	-709 244	-395 059

Summa eget kapital	984 540	909 439
---------------------------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 584 000	10 292 000
Summa långfristiga skulder		16 584 000	10 292 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	472 000	7 236 000
Leverantörsskulder		168 834	57 755
Skatteskulder		5 019	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	76 953	87 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	307 915	333 730
Summa kortfristiga skulder		1 030 721	7 714 620

Summa skulder	17 614 721	18 006 620
----------------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	18 599 261	18 916 060
---------------------------------------	-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Ursprunglig byggnad 70 år
Ventilation Christineatern 20 år

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 6,7% till 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Årsavgifter bostäder	1 997 460	1 997 462
	Hysesintäkt lokaler	1 130 422	980 848
	Hysesintäkt garage och bilplatser	60 300	51 775
	Hysesintäkt övrigt	5 200	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	0	-38
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 940	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 966	10 206
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1 149	26
		3 211 139	3 040 279



		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-149 842	-141 828
	El	-56 724	-58 842
	Uppvärmning	-509 547	-495 717
	Vatten	-174 989	-184 868
	Renhållning	-60 485	-59 970
	Bevakningskostnader	-2 584	-6 206
	TV, bredband, iptelefoni	-40 472	-39 379
	Obligatoriska besiktningar	-13 573	-7 740
	Hissar serviceavtal & besiktning	-28 898	-40 185
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-189 950	-98 618
	Försäkringar	-45 202	-66 826
	Fastighetsskatt	-115 800	-102 823
	Periodiskt underhåll	-703 714	-86 202
	Övriga driftskostnader	-40 308	-34 853
		-2 132 088	-1 424 057
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-31 875
	Underhåll lokaler	-34 189	-19 200
	Underhåll installationer	-661 275	-35 127
	Underhåll garage och bilplatser	-8 250	0
		-703 714	-86 202
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 913	-12 457
	Förvaltningskostnader	-136 235	-124 014
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 237	-9 048
	Kontorsutrustning och -material	-1 958	-1 875
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 727	-1 372
	Medlemsavgifter HSB	-20 500	-20 500
	Stämma och styrelse	-3 125	-1 210
		-192 695	-170 476
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-24 400	-18 880
	Vicevärdsarvode	-19 653	-44 000
	Övriga personalkostnader	0	-2 117
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-8 780	-13 774
		-55 834	-81 271



Not 6	Avskrivningar	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Byggnader	-506 012	-506 012
	Installationer	-7 419	-7 419
	Maskiner och inventarier	-2 796	-2 796
		-516 227	-516 227

Not 7	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 175 249	27 175 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 349	145 349
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 320 598	27 320 598
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 929 411	-9 423 399
	Årets avskrivningar byggnader	-506 012	-506 012
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 435 423	-9 929 411
	Nedskrivning byggnader	-300 000	-300 000
	Utgående bokfört värde	16 585 175	17 091 187
	Bokförda värden byggnader	16 439 826	16 945 838
	Bokförda värden mark	145 349	145 349

Fastighetsbeteckning: Tvillingarna 11 och 12

Värdeår: 1986

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	14 491 000	4 399 000	18 890 000	14 951 000
Lokaler	4 107 000	1 806 000	5 913 000	5 797 000
	18 598 000	6 205 000	24 803 000	20 748 000



Not 8	Inventarier och installationer	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	172 103	172 103
	Utgående anskaffningsvärden	172 103	172 103
	Ingående avskrivningar	-67 261	-57 046
	Årets avskrivningar	-10 215	-10 215
	Utgående avskrivningar	-77 476	-67 261
	Utgående bokfört värde	94 627	104 842

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	26 985	65 288
	Övrig skattefordran	0	7 958
		26 985	73 246

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	30 600	29 902
	Förutbetald kabel-TV och bredband	13 596	3 321
	Förutbetald administration	10 362	10 331
	Förutbetald fastighetsskötsel	26 094	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 924	6 833
		113 576	50 387

Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	1 747 942	1 586 496
		1 747 942	1 586 496

**Not 13 Skulder till kreditinstitut 2019-08-31 2018-08-31**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek	1,53%	2021-10-30	6 764 000	6 764 000
Stadshypotek	1,37%	2020-12-01	10 292 000	10 764 000
			17 056 000	17 528 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 584 000	10 292 000
Kortfristig del exklusive amorteringar			0	6 764 000
Amorteringar nästa år			472 000	472 000
			17 056 000	17 528 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 888 000	1 888 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)			14 696 000	15 168 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	21 285 000	21 285 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	21 285 000	21 285 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	41 890	46 729
Personalens källskatt	0	1 320
Arbetsgivaravgifter	0	599
Medlemmars inre fond	32 368	32 368
Övriga kortfristiga skulder	2 695	6 119
	76 953	87 135

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	27 400	21 200
Upplupna sociala avgifter	7 004	6 661
Upplupna räntekostnader	45 060	40 079
Upplupen revision	10 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	213 437	222 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 514	33 177
	307 915	333 730



Kristinehamn den 28/1-20

Pontus Rinstad

Jenny Karlsson

Görel Hopman

Anna Wahlgren

Pontus Storm

Anders Gunnarsson

Linda Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-10

Heléne Majgren
BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn, org.nr. 773600-0451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *hw*

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvillingarna i Kristinehamn för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 10/2 2020


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor