



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KINNE I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000–1073



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kinne i Lidköping

Org nr 769000-1073

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 77:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2017.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens fastighet Thor 5 är belägen på adresserna Esplanaden 26A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1943 och 1996 genomfördes en omfattande renovering med bl a stambyte och takomläggning. Den totala bostadsytan uppgår till 872 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	7
3	6
Totalt	15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2020 har inget periodiskt underhåll utförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

1/1–2020 höjdes årsavgifterna med 3 % och 2021 höjdes de ytterligare 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är nu 823 kronor per kvm.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk och administrativ förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum avseende fastighetsel
- Telenor avseende kabel-tv och bredband
- Taxi Lidköping avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 (18) medlemmar varav 16 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 april. På stämman deltog 5 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Fredrik Vester	ordförande
Åke Stjernqvist	vice ordförande
Trine Stjernqvist	sekreterare
Håkan Rydén	ledamot
Moa Hörling	ledamot
Margaretha Nyberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för och Fredrik Vester ordf, Åke Stjernqvist, Håkan Rydén och Moa Hörling. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Stjernqvist, Fredrik Vester, Moa Hörling och Håkan Rydén, två i förening. 

Vicevärd

Håkan Rydén har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Fredrik Vester med Åke Stjernqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen i sin helhet med Fredrik Vester som sammankallande.

Miljösamordnare

Trine Stjernqvist

Brandskydd

Håkan Rydén

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	705	683	683	677	683
Resultat efter finansiella poster tkr	119	64	28	103	-134
Soliditet %	71	69	59	59	50
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	591	601	1 022	1 032	1 323
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	807	783	783	783	783
Fond för yttre underhåll tkr	1 633	1 533	1 481	1 477	1 392



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 775	1 532 910	120 762	64 289
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	64 289	-64 289
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				118 610
Belopp vid årets slut	21 775	1 632 910	85 052	118 610

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 632 910
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	185 052
Årets resultat före fondförändring	118 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	203 662

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	203 662
----------------------------	---------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	118 610
Avsättning till underhållsfond	- 100 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-100 000

Resultat efter fondförändring	18 610
--------------------------------------	---------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1073

HSB Brf Kinne I Lidköping

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	704 836	683 100
Summa intäkter		704 836	683 100
Driftskostnader	Not 2	-418 223	-448 599
Personalkostnader	Not 3	-45 841	-41 765
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-112 465	-112 465
Summa rörelsekostnader		-576 529	-602 829
Rörelseresultat		128 307	80 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	963	859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-10 660	-16 841
Summa finansiella poster		-9 697	-15 982
Årets resultat		118 610	64 289

HSB Brf Kinne I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	1 623 930	1 736 395
	<u>1 623 930</u>	<u>1 736 395</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>1 624 430</u>	<u>1 736 895</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3 315	4 095
Not 9	513 818	114 060
	<u>32 420</u>	<u>32 189</u>
	549 553	150 344

Kortfristiga placeringar

Not 10	450 000	650 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>999 553</u>	<u>800 344</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>2 623 983</u>	<u>2 537 239</u>
------------------	------------------

HSB Brf Kinne I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

21 775

21 775

1 632 910

1 532 910

1 654 685

1 554 685

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

85 052

120 762

118 610

64 289

203 662

185 052

Summa eget kapital

1 858 347

1 739 737

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

0

591 044

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

591 044

9 908

Not 14

64 091

48 708

Not 15

10 310

9 780

Not 15

100 191

138 062

765 636

206 458

Summa skulder

765 636

797 502

Summa Eget kapital och skulder

2 623 983

2 537 239

HSB Brf Kinne I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 26 år.

Markanläggning

Återstående nyttjandeperiod för markanläggningen har bedömts vara 9 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1073

HSB Brf Kinne I Lidköping

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	703 596	683 100
Övriga intäkter	1 240	0
	704 836	683 100
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	59 866	80 349
Tv/datakostnader	40 276	40 276
Reparationer	1 550	17 762
El	15 816	17 796
Uppvärmning	137 921	138 662
Vatten	30 382	32 299
Sophämtning	18 047	18 807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 435	20 655
Medlemsavgifter	10 061	9 719
Försäkringar	20 541	18 674
Förvaltningsarvoden	45 323	43 964
Övriga driftskostnader	17 005	9 636
	418 223	448 599
Not 3 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 300	32 800
Revisorsarvode	800	800
Sociala kostnader	9 741	8 165
	45 841	41 765
Not 4 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	71 152	0
Ombyggnader	0	71 152
Markanläggningar	41 313	41 313
	112 465	112 465
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	166	210
Övriga ränteintäkter	797	649
	963	859
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	10 660	16 841
	10 660	16 841

HSB Brf Kinne I Lidköping

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2045				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	3 535 407	3 535 407			
Anskaffningsvärde mark	12 690	12 690			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 548 097	3 548 097			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 811 702	-1 699 237			
Årets avskrivningar	-112 465	-112 465			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 924 167	-1 811 702			
Bokfört värde	1 623 930	1 736 395			
Taxeringsvärde för Thor 5					
Byggnad	6 600 000	6 600 000			
	6 600 000	6 600 000			
Mark	3 052 000	3 052 000			
	3 052 000	3 052 000			
Taxeringsvärde totalt	9 652 000	9 652 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning	1 848 000	1 848 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	500 801	101 043			
Skattekonto	13 017	13 017			
	513 818	114 060			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100%	2020-10-01	2021-01-01	3 mån	0,15%	450 000
					450 000
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	21 775	1 532 910	120 762	64 289	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	64 289	-64 289	
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av yttre fond		0			
Årets resultat					118 610
Belopp vid årets slut	21 775	1 632 910	85 052		118 610
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	412674	1,79%	2021-12-01	591 044	9 908
				591 044	9 908

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

541 504



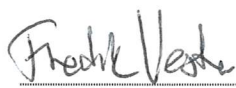
HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1073

HSB Brf Kinne I Lidköping

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	9 908	9 908
Lån som förfaller inom 12 mån *	581 136	0
	591 044	9 908
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 295	5 295
Arbetsgivaravgifter	5 015	4 485
	10 310	9 780
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 763	1 793
Förutbetalda hyror och avgifter	66 474	77 077
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	31 954	59 192
	100 191	138 062

Lidköping 22 / 2 2021


Fredrik Vester


Åke Stjernqvist


Håkan Rydén


Trine Stjernqvist


Moa Hörling


Margareta Nyberg

Vår revisionsberättelse har 22 / 2 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kinne i Lidköping, org.nr. 769000-1073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinne i Lidköping för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kinne i Lidköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 22 / 2 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Berggren
Av föreningen vald revisor