



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNERN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-1081



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 Väner i Lidköping

Org nr 769000-1081

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 76: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 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2014. Nästa besiktning kommer att utföras under 2021.

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

Fastigheten har under 2020 varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Försäkringen omfattar även gemensamt bostadsrättstillägg. Från 1/1-2021 har föreningen tecknat fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partner. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår även då.

Föreningens fastighet Mjölner 5 är belägen på adresserna Vallgatan 24 A-D i Lidköping. Husen färdigställdes år 1944 och 1989 genomfördes en stamrening. 2015 glasades balkongerna in. Den totala bostadsytan uppgår till 1 348 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande: 

R o k	Antal
2	24
Totalt	24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inget större underhåll har utförts under 2020.

Under året skedde det en vattenskada till en kostnad av ca 64 000 kr. Del av reparationskostnaden ersattes av försäkringsbolaget.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2 % och 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 2 %. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 964 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 802 774 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplan
- Fortum i avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 (26) medlemmar varav 25 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2020. På stämman deltog 7 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Funk	ordförande, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Robert Eriksson	vice ordförande
Katarina Morén	sekreterare
Birgitta Fredholm	ledamot
Sara Wristel	ledamot
Annemari Håstrand	ledamot
Urban Haller	suppleant
Ida Lundgren	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Anders Funk, ordförande, Robert Eriksson och Sara Wristel. Avgående suppleant är Urban Haller. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Funk, Birgitta Fredholm, Robert Eriksson och Katarina Morén, två i förening.

Vicevärd

Katarina Morén och Robert Eriksson 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 Anders Funk med Robert Eriksson som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning kunde utses, varför styrelsen i sin helhet är valberedning med Birgitta Fredholm som ordförande.

Miljösamordnare

Styrelsen gemensamt.

Brandskydd

Robert Eriksson.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen gemensamt.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 342	1 250	1 244	1 210	1 178
Resultat efter finansiella poster tkr	195	153	258	171	151
Soliditet %	24	22	21	18	16
Avgifts- och hyresbortfall tkr	10	10	10	10	10
Bankskuld tkr	6 803	6 949	7 095	7 241	7 387
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	945	926	917	895	873
Fond för yttre underhåll tkr	1 435	1 333	1 231	1 012	812

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 245	1 332 977	526 098	152 569
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	152 569	-152 569
Reservering till yttre fond		102 000	-102 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				194 653
Belopp vid årets slut	40 245	1 434 977	576 667	194 653

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning 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 utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 434 977

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	678 667
Årets resultat före fondförändring	194 653
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-102 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	771 320

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 771 320

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	194 653
Avsättning till underhållsfond	- 102 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-102 000

Resultat efter fondförändring 92 653 *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1081

HSB Brf Väner I Lidköping

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 342 424	1 249 997
Summa intäkter		1 342 424	1 249 997
Driftskostnader	Not 2	-732 778	-672 035
Personalkostnader	Not 3	-60 770	-55 191
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-257 694	-257 694
Summa rörelsekostnader		-1 051 242	-984 920
Rörelseresultat		291 182	265 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 021	2 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-99 550	-114 799
Summa finansiella poster		-96 529	-112 508
Årets resultat		194 653	152 569

m

HSB Brf Väner I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	7 155 430	7 413 124
	<u>7 155 430</u>	<u>7 413 124</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

7 155 930 **7 413 624**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9	0	60
-------	---	----

Övriga fordringar

Not 10	667 151	596 786
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 000	30 196
	<u>698 151</u>	<u>627 042</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 400 000	1 200 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

2 098 151 **1 827 042**

Summa tillgångar

9 254 082 **9 240 667**

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1081

HSB Brf Väneren I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

40 245	40 245
1 434 977	1 332 977
<u>1 475 222</u>	<u>1 373 222</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

576 667	526 098
194 653	152 569
<u>771 320</u>	<u>678 667</u>

Summa eget kapital

2 246 542 **2 051 889**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 1 807 921 6 802 774

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	4 994 853	145 976
	56 874	45 385
	2 590	694
Not 15	490	20 097
Not 16	144 812	173 852
	<u>5 199 619</u>	<u>386 004</u>

Summa skulder

7 007 540 **7 188 778**

Summa Eget kapital och skulder

9 254 082 **9 240 667**

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1081

HSB Brf Vätern 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 54 år.

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: 769000-1081

HSB Brf Väner I Lidköping

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 273 788	1 248 864
	Hyror	9 600	9 600
	Bortfall hyror	-9 600	-9 600
	Ersättning försäkring	40 370	0
	Övriga intäkter	28 266	1 133
		1 342 424	1 249 997
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	129 906	136 301
	Tv/datakostnader	36 037	26 312
	Reparationer vattenskada mm	112 221	47 141
	El	16 625	17 167
	Uppvärmning	197 899	210 061
	Vatten	53 699	57 423
	Sophämtning	33 870	33 723
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 206	34 310
	Medlemsavgifter	13 596	13 150
	Försäkringar	22 559	20 508
	Förvaltningsarvoden	61 009	56 687
	Övriga driftskostnader	18 276	19 252
	Övriga kostnader	875	0
		732 778	672 035
Not 3	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	34 200	30 500
	Vicevärdsarvode	12 000	11 500
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	12 570	11 191
		60 770	55 191
Not 4	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	257 694	257 694
		257 694	257 694
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	261	298
	Övriga ränteintäkter	2 760	1 993
		3 021	2 291
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	99 550	114 799
		99 550	114 799

HSB Brf Väner I Lidköping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 7Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Bokfört värde

Taxeringsvärde för Mjölner 5

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark

Taxeringsvärde totalt

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

Not 8Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

Not 9Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Not 10Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

Not 11Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland 100i

Not 12Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut

HSB Brf Väner I Lidköping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Ldk	7355083499	1,41%	2024-07-01	1 835 521	27 600
Sparbanken Ldk	7355083549	1,62%	2021-07-01	1 835 521	27 600
Sparbanken Ldk	9855123056	1,30%	2021-02-28	1 983 750	57 500
Sparbanken Ldk	9855123171	1,30%	2021-02-28	1 147 982	33 276
				6 802 774	145 976

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 835 521

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 072 894

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	145 976	145 976
Lån som förfaller inom 12 mån *	4 821 277	0
	4 967 253	145 976

* 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 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	10 250
Arbetsgivaravgifter	0	9 357
Inre fond	490	490
	490	20 097

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 028	8 195
Förutbetalda hyror och avgifter	96 345	102 581
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	40 439	63 076
	144 812	173 852

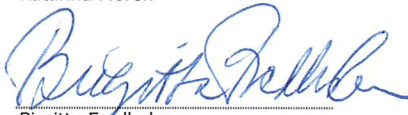
Lidköping 24/2 2021

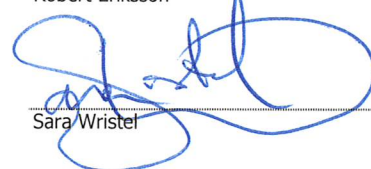

Anders Funk


Katarina Morén

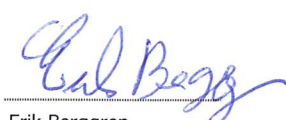

Robert Eriksson

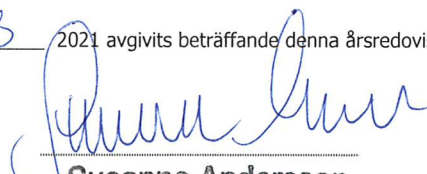

Annemari Hästrand


Birgitta Fredholm


Sara Wristel

Vår revisionsberättelse har 21/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vänern i Lidköping, org.nr. 769000-1081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vänern 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. Revisorernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Väner 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:

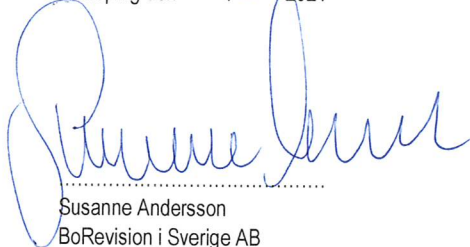
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

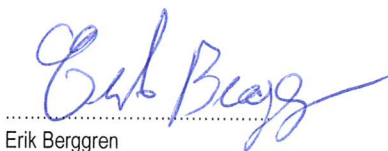
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 21/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Berggren
Av föreningen vald revisor