

ÅRSREDOVISNING

Brf Kvinneby i Linköping

Org nr 722000-3078

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 51:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970-1971 på fastigheterna Nyponrosen 1, Nyponrosen 2 och Nyponbusken 2 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kvinnebyvägen 3-49, Kvinnebyvägen 51-89 och Kvinnebyvägen 48-74.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 232 bostäder med en sammanlagd yta av 20 880 kvm, 153 varmgarage och 95 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 90 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	174	14 877
4 rum	58	6 003
Lägenheter bostadsrätt	232	20 880
Garage	153	
Parkeringsplats	95	

3h

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Nils-Åke Wiström	ordförande
Lars-Erik Borg	vice ordförande
Barbro Kjellgren	sekreterare
Kristina Bladh	ledamot, ekonomi
Per-Erik Cardell	ledamot
Helene Ahlström	ledamot
Peter Collin	ledamot

Morgan Käll	suppleant
Lena Ahlgren	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nils-Åke Wiström, Lars-Erik Borg, Per-Erik Cardell och Helene Ahlström samt styrelsesuppleanterna Morgan Käll och Lena Ahlgren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen samt av två i förening av Nils-Åke Wiström, Kristina Bladh och Lars-Erik Borg.

Attesträtt: Andreas Hilding (förvaltare HSB Östergötland).

Kontroll attesträtt: Nils-Åke Wiström och Kristina Bladh.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 330 stycken. Under verksamhetsåret har 13 överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020

Revisorer

Föreningens revisorer har varit Anders Christoffersen med Stig Gustafsson som suppleant, valda vid föreningsstämman. Revisor från Grant Thornton Sweden AB har varit Joakim Mårbring och Sara Gredin som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunnar Nilzon (sammankallande), Solveig Hellstrand och Berndt Pettersson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har inte någon deltagit i kurser på grund av pandemi.

KUL-kommittén

Består av Helene Ahlström och Morgan Käll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Stamspolning
- Nya källardörrar
- Ny trapphusbelysning samt nya lampor i källare
- Trädbeskrining samt nyplanering
- Laddplatser för fyra elbilar

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

- Takrenovering av 29 hus
- Stambyte alternativt relining
- Fönsterbyte
- Nya säkerhetsdörrar
- Garageportar

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Förvaltningstjänst från HSB Östergötland där Andreas Hilding hjälper och avlastar styrelsen.

Kabel-TV och hushållsel

Föreningens lägenheter är kollektivt anslut till kabel-TV genom Comhem.

Hushållselen ingår i månadsavgiften.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Fr o m januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår då i genomsnitt till 488 kr/kvm efter höjningen Hyran för p-platser och garage har varit oförändrat kvar på 100 kr resp 300 kr per månad. Fr o m januari 2021 höjs avgifterna med 3% och då uppgår avgifterna i genomsnitt till 502 kr/kvm.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 285 559 kr. Under året har föreningen amorterat 142 580 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 2 252 856 kr och beror främst på lägre ränte- och driftskostnader.

7h

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	10 849	10 642	10 372	10 374	10 346
Rörelseresultat (tkr)	2 354	1 751	1 480	2 340	1 483
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 253	1 586	1 226	1 997	1 099
Balansomslutning (tkr)	34 351	32 291	30 829	33 650	32 746
Fond för yttre underhåll (tkr)	8 558	7 975	7 280	6 729	5 931
Soliditet (%)	55	52	49	41	36

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 149 908	7 974 936	5 993 111	1 586 164	16 704 118
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 586 164	-1 586 164	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		944 000	-944 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-360 928	360 928		0
Årets resultat				2 252 856	2 252 856
Belopp vid årets utgång	1 149 908	8 558 008	6 996 202	2 252 856	18 956 975

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	6 996 202
Årets resultat	2 252 856
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	9 249 059

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 249 059
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 849 089	10 642 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 376	115 704
Summa rörelseintäkter		10 924 465	10 758 124

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 022 651	-7 285 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-612 164	-668 406
Underhåll enligt plan	Not 6	-360 928	-220 421
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-192 916	-204 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-381 717	-628 198
Summa rörelsekostnader		-8 570 376	-9 007 076

Rörelseresultat**2 354 088** **1 751 049****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 950	19 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 182	-184 118
Summa finansiella poster		-101 232	-164 885

Årets resultat**2 252 856** **1 586 164**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 283 599	21 780 218
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 283 599	21 780 218
Summa anläggningstillgångar		22 283 599	21 780 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 126	1 956
Avräkningskonto HSB		3 262 194	3 754 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	400 486	370 595
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 665 805	4 126 856
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	8 200 000	6 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		8 200 000	6 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	201 658	183 610
<i>Summa kassa och bank</i>		201 658	183 610
Summa omsättningstillgångar		12 067 464	10 510 466
Summa tillgångar		34 351 063	32 290 684

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		1 149 908	1 149 908
Fond för yttre underhåll		8 558 008	7 974 936
Summa bundet eget kapital		9 707 916	9 124 844

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 996 202	5 993 111
Årets resultat		2 252 856	1 586 164
Summa fritt eget kapital		9 249 059	7 579 274

Summa eget kapital**18 956 975** **16 704 118****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 142 979	13 285 559
Summa långfristiga skulder		13 142 979	13 285 559

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	142 580	142 580
Leverantörsskulder		1 076 121	1 166 105
Aktuell skatteskuld	Not 14	26 032	13 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	965 201	936 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	41 175	42 147
Summa kortfristiga skulder		2 251 109	2 301 009

Summa skulder**15 394 088** **15 586 568****Summa eget kapital och skulder****34 351 063** **32 290 686**

75

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 252 856	1 586 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	381 717	628 198
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 634 573	2 214 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 061	-17 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-49 900	18 166
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 553 613	2 214 942
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-885 098	-1 291 006
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-885 098	-1 291 006
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 580	-142 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 580	-142 580
Årets kassaflöde	1 525 935	781 356
Likvida medel vid årets början	10 137 917	9 356 560
Likvida medel vid årets slut	11 663 852	10 137 917

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 686 315 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 181 868	9 974 550
	Hysesintäkt lokaler	8 856	8 856
	Hysesintäkt garage och bilplatser	625 000	625 155
	Hysesintäkt övrigt	6 200	10 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 165	23 459
		<u>10 849 089</u>	<u>10 642 420</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	103 132
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	75 376	12 572
		<u>75 376</u>	<u>115 704</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-296 910	-299 844
	El	-1 169 792	-1 345 908
	Uppvärmning	-2 310 667	-2 393 989
	Vatten	-395 330	-396 561
	Renhållning	-207 852	-212 753
	TV, bredband, iptelefoni	-181 164	-180 224
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 585 722	-1 681 538
	Försäkringar	-315 675	-300 667
	Fastighetsskatt	-378 208	-366 144
	Övriga driftskostnader	-181 330	-107 779
		<u>-7 022 651</u>	<u>-7 285 407</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-30 294	-36 505
	Förvaltningskostnader	-530 513	-538 491
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 896	-25 458
	Föreningsverksamhet	0	-15 921
	Kontorsutrustning och -material	-9 029	-3 859
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 605	-11 508
	Förbrukningsinventarier	-4 398	-611
	Stämma och styrelse	-4 430	-36 054
		<u>-612 164</u>	<u>-668 406</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-360 928	-220 421
		<u>-360 928</u>	<u>-220 421</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-123 255	-127 568
	Övriga arvoden	-35 005	-41 715
	Övriga personalkostnader	-1 988	-1 536
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-29 668	-30 225
	Utbildning	0	-600
		<u>-192 916</u>	<u>-204 644</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-381 717	-628 198
		<u>-381 717</u>	<u>-628 198</u>

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2090	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				33 112 853	31 821 847
Årets försäljning, utrangering byggnad				-258 530	0
Årets investering byggnader				885 098	1 291 006
Ingående anskaffningsvärde mark				1 685 780	1 685 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				35 425 201	34 798 633
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-13 018 415	-12 390 217
Årets försäljning, utrangering byggnad				258 530	0
Årets avskrivningar byggnader				-381 717	-628 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-13 141 602	-13 018 415
Utgående bokfört värde				22 283 599	21 780 218
Bokförda värden byggnader				20 597 819	20 094 438
Bokförda värden mark				1 685 780	1 685 780
Fastighetsbeteckning: Nyponrosen 1 o 2 samt Nyponbusken 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1970	174 240 000	104 428 000	278 668 000	278 668 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Upplupna ränteintäkter		4 783	2 583
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 703	368 012
				400 486	370 595

Not 11		Övriga kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
	HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	8 200 000	6 200 000
				8 200 000	6 200 000

Not 12		Bank			
		Svenska Handelsbanken		201 658	183 610
				201 658	183 610

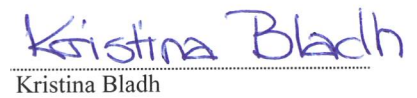
Not 13		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	0,99%	2023-04-30	2 787 868	32 228	
Stadshypotek	1,06%	2024-06-01	2 932 153	30 384	
Stadshypotek	0,65%	2023-09-30	2 745 332	29 360	
Stadshypotek	1,14%	2022-01-30	4 820 206	50 608	
			13 285 559	142 580	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 142 979	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				570 320	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 572 659	
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				26 773 000	26 773 000
Summa ställda säkerheter				26 773 000	26 773 000

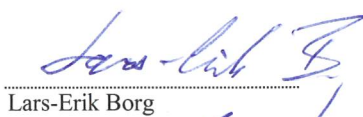
Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	26 032	13 968
	<u>26 032</u>	<u>13 968</u>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	46 357	44 901
Arbetsgivaravgifter	28 346	26 122
	<u>74 703</u>	<u>71 023</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 175	17 147
Förutbetalda årsavgifter och hyror	890 498	865 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	25 000
	<u>931 673</u>	<u>907 333</u>

Linköping den 22/3 2021


Barbro Kjellgren

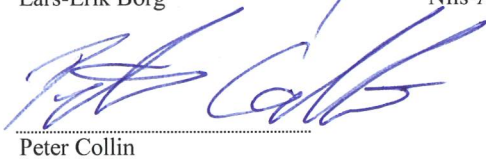

Helene Ahlström


Kristina Bladh


Lars-Erik Borg


Nils-Åke Wiström

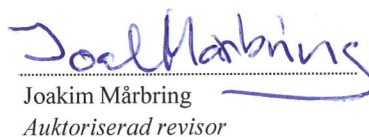

Per-Erik Cardell


Peter Collin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-30.

Grant Thornton Sweden AB


Anders Christoffersen
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mårbring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinneby i Linköping
Org.nr. 722000-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinneby i Linköping för år 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvinneby i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping den 30 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Joakim Mårbring

Auktoriserad revisor



Anders Christoffersen

Förtroendevald revisor