ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

Org nr 723000-0437
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 71:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2019

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 Mjölby 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 1948-50 på fastigheterna Lärdomsljuset 13,
Notarien 2 och 3 samt Magistern 1 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kungsvägen 82 och 88, Dackeplan 1-3, Dackegatan 10 och 12, samt Lundbygatan 2.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 112 bostäder med en sammanlagd yta av 6 725,2 kvm, 5 bostadsrättslokaler till med en sammanlagd yta av 410,5 kvm, 21 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 860,2 kvm samt 1 garage och 34 p-platser. Medelytan för bostäder är ca 60 kvm.

	antal	yta
1 rum	15	639,0
2 rum	57	3 073,5
3 rum	40	3 013
	112	**6 725,5**
Lokaler bostadsrätter	5	410,5
Lokaler hyresrätter	21	860,2
Garage	1	
Parkeringsplatser	34	

Medlemsinformation

Styrelse

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

Wilhelm Stark	ordförande
Linus Öberg	vice ordförande och vice sekreterare
Jenny Gustafsson	sekreterare
Joel Sjösten	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Linus Öberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Wilhelm Stark, Linus Öberg, Jenny Gustafsson och Joel Sjösten, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 133 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 16 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Karin Friman vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie:	Wilhelm Stark
Ersättare:	Jenny Gustafsson

Valberedning

Valberedningen har varit vakant under året.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av styrelsen.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Jenny Gustafsson deltagit i förvaltningsträff i Mjölby samt Systematiskt brandskyddsarbete för bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- utbyggnad av parkering med 4 laddplatser
- asfaltering, ny mur vid nedfart till garage på Dackeplan 2
- införande av taggsystem, renovering av samlingslokalen på Kungsvägen 82
- radonmätning har slutförts.

AW

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2018	Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts.
	Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp.
	OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats.
	Föreningens träd har ansats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställts.
	Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställts.
2017	Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs
	Nya tavlor i trapphusen
	Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Buskage vid Dackeplan 2 ansat och buskage mellan Kungsvägen 82 B och grannfastigheten ansat.
2016	Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna
	Byte av ytterdörr källare
2015	Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st
2013	Fönsterbyte
2010	Balkongrenovering

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 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- översyn av betongsocklar
- ny energideklaration
- målning samt ny belysning i trapphus
- byte av värmekulvert

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Wilhelm Stark varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 707 kr/kvm.
Avsättning till inre fond är stoppad fr om 1 jan 2019.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 22 965 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 647 746 kr. Under året har föreningen amorterat 535 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 670 191 kr.

Övrigt

Föreningen har under året ingått ett leasingavtal gällande hjärtstartare.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 302	5 230	5 168	5 153	5 129
Rörelseresultat (tkr)	930	1 362	1 253	1 199	1 564
Resultat efter finansiella poster (tkr)	670	1 114	943	788	1 102
Balansomslutning (tkr)	24 210	24 090	23 500	23 062	22 305
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 759	1 828	1 764	1 734	1 731
Soliditet (%)	26%	23%	19%	15%	12%

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	132 985	1 828 369	2 489 755	1 113 565	5 564 674
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 113 565	-1 113 565	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		125 000	-125 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-194 092	194 092		0
Årets resultat				670 191	670 191
Belopp vid årets utgång	132 985	1 759 277	3 672 412	670 191	6 234 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	**3 603 320**
Disposition ur Fond för yttre underhåll	**194 092**
Avsatt till Fond för yttre underhåll	**-125 000**
Årets resultat	**670 191**
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**4 342 602**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**4 342 602**

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 301 568	5 230 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 673	185 554
Summa rörelseintäkter		**5 333 240**	**5 415 923**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 038 541	-2 776 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 593	-287 581
Underhåll enligt plan	Not 6	-194 092	-97 957
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-195 822	-193 510
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-644 162	-617 844
Övriga rörelsekostnader		0	-81 005
Summa rörelsekostnader		**-4 403 210**	**-4 053 987**
Rörelseresultat		**930 031**	**1 361 936**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 940	-247 471
Övriga finansiella poster		-900	-900
Summa finansiella poster		**-259 840**	**-248 371**
Årets resultat		**670 191**	**1 113 565**

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 861 717	20 145 226
Inventarier och installationer	Not 10	836 612	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 698 329	20 145 226
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**20 698 829**	**20 145 726**
Omsättningstillgångar			
Egna bostadsrätter		116 637	116 637
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		4 712	2 276
Avräkningskonto HSB		3 136 323	3 440 260
Aktuell skattefordran	Not 12	0	29 761
Övriga kortfristiga fordringar		105 498	214 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 334	140 671
Summa kortfristiga fordringar		3 394 867	3 827 827
Summa omsättningstillgångar		**3 511 504**	**3 944 464**
Summa tillgångar		**24 210 333**	**24 090 191**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 985	132 985
Fond för yttre underhåll		1 759 277	1 828 369
Summa bundet eget kapital		1 892 262	1 961 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 672 412	2 489 755
Årets resultat		670 191	1 113 565
Summa fritt eget kapital		4 342 602	3 603 320
Summa eget kapital		**6 234 864**	**5 564 674**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 112 394	16 647 746
Summa långfristiga skulder		16 112 394	16 647 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		535 352	535 352
Medlemmarnas inre fond	Not 15	323 189	395 349
Leverantörsskulder		444 013	396 060
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 893	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 413	5 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	543 214	545 120
Summa kortfristiga skulder		1 863 075	1 877 771
Summa skulder		**17 975 469**	**18 525 517**
Summa eget kapital och skulder		**24 210 333**	**24 090 191**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	670 191	1 113 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	644 162	617 844
Utrangering kulvertbyte	0	81 005
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 314 353	1 812 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	129 024	-68 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 696	11 961
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 428 680**	**1 755 806**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-343 958	-387 018
Investeringar i maskiner/inventarier	-853 307	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-1 197 265**	**-387 018**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-535 352	-535 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-535 352**	**-535 352**
Årets kassaflöde	**-303 937**	**833 436**
Likvida medel vid årets början	**3 440 260**	**2 606 825**
Likvida medel vid årets slut	**3 136 323**	**3 440 260**

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år.

Avskrivning inventarier och installationer
Avskrivning sker med 6,7 % på anskaffningskostnaden.

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.

Fastighetslån
9 520 mkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 756 200	4 662 924
	Årsavgifter lokaler	361 004	231 216
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-252 824	-125 160
	Hyresintäkt lokaler	338 504	339 805
	Hyresintäkt garage och bilplatser	61 482	59 682
	Hyresintäkt övrigt	3 506	8 550
	Årsavgift konsumtionsavgift el	600	600
	Avsatt till inre fond	0	-36 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 273	34 892
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 823	53 860
		5 301 568	**5 230 369**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	8 707	160 709
	Bonus HSB Östergötland	22 966	24 845
		31 673	**185 554**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-319 467	-72 015
	El	-96 995	-103 007
	Uppvärmning	-926 522	-936 710
	Vatten	-298 764	-279 831
	Renhållning	-113 205	-111 688
	TV, bredband, iptelefoni	-308 654	-300 217
	Obligatoriska besiktningar	0	-40 031
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-548 934	-605 130
	Försäkringar	-91 701	-89 925
	Fastighetsskatt	-193 064	-148 342
	Övriga driftskostnader	-141 235	-89 192
		-3 038 541	**-2 776 089**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 948	-12 296
	Förvaltningskostnader	-175 460	-154 164
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 754	-33 392
	Föreningsverksamhet	-18 386	-8 113
	Kontorsutrustning och -material	-1 428	-3 234
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 001	-4 166
	Förbrukningsinventarier	-31 749	-19 620
	Medlemsavgifter HSB	-46 800	-46 800
	Stämma och styrelse	-2 901	-5 797
	Arrende, hyra, leasing	-8 167	0
		-330 593	**-287 581**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-194 092	-97 957
		-194 092	**-97 957**

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-82 500	-81 000
	Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
	Övriga arvoden	0	-1 400
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-47 822	-46 310
	Utbildning	-1 500	-800
		-195 822	**-193 510**

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-621 732	-617 844
	Markanläggningar	-5 735	0
	Inventarier	-16 695	0
		-644 162	**-617 844**

AN

Not 9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 095 334	29 813 563
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-105 247
Årets investering byggnader	0	387 018
Ingående anskaffningsvärde mark	93 670	93 670
Årets investering markanläggning	343 958	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 532 962**	**30 189 004**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 043 778	-9 450 176
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	24 242
Årets avskrivningar byggnader	-621 732	-617 844
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 735	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10 671 245**	**-10 043 778**
Utgående bokfört värde	**19 861 717**	**20 145 226**
Bokförda värden byggnader	19 429 824	20 051 556
Bokförda värden mark	93 670	93 670
Bokförda värden markanläggningar	338 223	0

Fastighetsbeteckning: Lärdomsljuset 13 Notarien 2 & 3 Magistern 1

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	**1951**	44 000 000	16 800 000	**60 800 000**	**32 345 000**
Lokaler	**1951**	1 986 000	1 898 000	**3 884 000**	**12 156 000**
				64 684 000	**44 501 000**

Not 10 Inventarier och installationer		
Årets investeringar	853 307	0
Utgående anskaffningsvärden	853 307	0
Årets avskrivningar	-16 695	0
Utgående avskrivningar	-16 695	0
Utgående bokfört värde	**836 612**	**0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB Östergötland	500	500
	500	**500**

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	29 761
	0	**29 761**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	96 288	91 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 046	48 970
	148 334	**140 671**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	1,52%	2021-09-24	7 127 264	145 456
Swedbank Hypotek	1,481%	2020-03-28	1 861 650	118 200
Swedbank Hypotek	1,448%	2020-03-28	3 409 902	98 836
Swedbank Hypotek	2,14%	2020-06-17	2 307 500	65 000
Swedbank Hypotek	1,47%	2020-09-25	1 941 430	107 860
			16 647 746	**535 352**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**16 112 394**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 141 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 970 986

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 360 000	19 360 000
Summa ställda säkerheter	19 360 000	19 360 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	395 349	377 751
Avsättning	0	36 000
Uttag	-72 160	-18 402
	323 189	**395 349**

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 893	0
	10 893	**0**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	3 342	2 819
Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
	6 413	**5 890**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	87 200	86 400
Upplupna sociala avgifter	28 969	27 145
Upplupna räntekostnader	6 940	7 683
Förutbetalda årsavgifter och hyror	409 664	413 799
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 441	10 093
	543 214	**545 120**

Mjölby den 6 / 4 2020

Jenny Gustafsson

Joel Sjösten

Linus Öberg

Wilhelm Stark

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14

Karin Friman
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungshöga i Mjölby, org.nr. 723000-0437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Kungshöga i Mjölby för räkenskapsåret 2019 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.

Mjölby den 14 / 4 2020

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Friman
Av föreningen vald revisor