



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1947 på fastigheten Norrtull 9 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Thomas Johannisgatan 1 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 september 2017.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Styrelse

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Dan Boson, ordförande
Anna Witzell
Peter Helge
Cecilia Holmgren
Joachim Nömtak
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Cecilia Holmgren, ordförande
Sune Carlson, sekreterare
Oskar Dahl
Peter Helge
Joachim Nömtak
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Cecilia Holmgren, Peter Helge och Joachim Nömtak. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Cecilia Holmgren, Peter Helge och Joachim Nömtak, tre i förening.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kristina i Växjö
Org nr 729500-1551

Revisorer

Revisorer har varit Arne Hellberth med Anna Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Cecilia Holmgren.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anton Jonsson (ordförande) och Dan Boson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 506 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	12	
3 rum	<u>6</u>	
Lägenheter bostadsrätt	18	1 179
Lokaler hyresrätt	1	70,5

Gemensamma utrymmen

Föreningen innehar en samlingslokal, tvättstuga, torkrum, mangelrum, rum för vinterförvaring av blommor och cykelrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

OK

**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Byte till aluminiumprofiler på fönster
1998	Samtliga stammar bytta, samt renovering av badrum
1999	Omlagt tak i tegel samt totalrenovering fasad, häng- och stuprännor bytta
1999	Totalrenovering av balkongplatta - räcke
1999	Renovering av tak, skorstenar, balkonger samt yttre fasad
2001	Samtliga låskolvar i lägenheter och allmänna utrymmen utbytta
2001	Installation av bredband
2003	Byte av hela elnätet
2008	Energideklaration
2010	Relining av rör under källargolvet
2013	Utemiljön har förbättrats med nya plattor, gräsmatta, körsbärsträd och buskar
2014	Källarmålning
2015	OVK-besiktning
2015	Målning av trapphus
2016-2017	Fasadrenovering samt byte av fönster och balkongräcken
2017	Renovering tvättstugor
2019	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen källsorterar.

ÖvrigtFöreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/kristina**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	175,9	183,5	189,8	213,5	211,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	192,7	198,0	200,1	221,4	227,7
Värmekostnad kr/kvm	109,32	113,66	115,00	127,26	120,96
Lokal- och bostadsytan är 1 249,5 kvm					
El i MWh	13,2	12,2	11,9	13,9	13,6
Vatten i kbm	1 049	975	1 010	972	1 021
Kubikmeter per bostadsrätt	58	54	56	54	57

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året**

- Energideklaration har upprättats.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.



Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 10 april 2019 av Joachim Nömtak samt Olivia Thim och Tomas Karlsson från HSB Sydost. Undercentral i bra skick. Rekommenderas att göra undersökning av tak för att kontrollera papp samt byte av termostatventiler för effektivisering av värmesystemet.

Studie- och fritidsverksamhet

Satt upp julgranen med efterföljande glöggfika den 1 december 2019.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad även per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 704,95 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 2 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (20). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	907	911	902	864	820
Resultat efter finansiella poster	148	155	-560	149	88
Balansomslutning (tkr)	5 098	5 050	5 167	5 930	2 379
Eget kapital (tkr)	452	304	149	709	560
Soliditet (%)	8,9	6,0	2,9	12,0	23,5
Taxeringsvärde (tkr)	12 708	9 612	9 612	9 612	7 778
-varav byggnad (tkr)	8 581	6 959	6 959	6 959	5 567
Likviditet (%)	14	11	118	347	426
Justerad likviditet (%)**	304	158	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	705	705	705	671	640
Total låneskuld (tkr)	4 494	4 618	4 810	5 010	1 652
Låneskuld (kr/kvm*)	3 811	3 917	4 080	4 249	1 401
Underhållsfond (tkr)	138	76	0	70	0
Avskrivning (kr/kvm*)	105	105	105	31	31
Räntekostnader (kr/kvm*)	39	50	58	39	33
Räntekänslighet (%)	5,4	5,6	5,8	6,3	2,2

*Bostadsrättsyta

** Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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.

Räntekänslighet = Beskriver räntans påverkan på årsavgifterna och hur känslig föreningen är för ev. räntehöjningar.

GM



Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 55 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 53 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 240	0	76 000	51 938	154 823
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				154 823	-154 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					148 313
Belopp vid årets utgång	21 240	0	138 000	144 761	148 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	206 760,72
Årets resultat	148 313,40
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-62 000,00
Summa till stämmans förfogande	293 074,12

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	293 074,12
-------------------------	-------------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

906 527

910 661

Summa rörelseintäkter906 527910 661**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-424 183

-409 970

Övriga externa kostnader

Not 4

-153 871

-149 114

Personalkostnader och arvoden

Not 5

-10 364

-14 092

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-123 828

-123 828

Summa rörelsekostnader-712 246-697 004**Rörelseresultat****194 281****213 657****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-45 968

-58 834

Summa finansiella poster-45 968-58 834**Årets resultat****148 313****154 823****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

148 313

154 823

Reservering till fond för yttre underhåll

-62 000

-76 000

Överföring till balanserat resultat**86 313****78 823**

PL

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	4 436 021	4 559 849
	4 436 021	4 559 849

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

4 436 521	4 560 349
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

644 899	458 231
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	16 083	31 287
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

660 982	489 518
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

660 982	489 518
----------------	----------------

Summa tillgångar

5 097 503	5 049 867
------------------	------------------

OK

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 240	21 240
Fond för yttre underhåll	138 000	76 000
Summa bundet eget kapital	159 240	97 240

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	144 761	51 938
Årets resultat	148 313	154 823
Summa fritt eget kapital	293 074	206 761

Summa eget kapital

Not 10 **452 314** **304 001**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	171 825
Summa långfristiga skulder	0	171 825

Not 11

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4 493 665	4 446 380
Leverantörsskulder	33 904	34 920
Aktuell skatteskuld	2 243	2 160
Övriga kortfristiga skulder	0	5 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 377	85 268
Summa kortfristiga skulder	4 645 189	4 574 042

Not 12

Not 13

Not 14

Summa skulder

4 645 189 **4 745 867**

Summa eget kapital och skulder

5 097 503 **5 049 867**

AM

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 1,86 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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.

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 inget skattemässigt underskott.

DM

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	831 132	831 132
	Hysesintäkt lokaler	39 756	39 756
	Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	29 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 119	5 595
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	920	4 978
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		906 527	910 661
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 716	-16 730
	El	-21 734	-19 204
	Uppvärmning	-136 595	-142 018
	Vatten	-49 539	-48 301
	Renhållning	-38 018	-36 550
	TV, bredband, iptelefoni	-11 742	-12 055
	Obligatoriska besiktningar	-15 500	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-87 414	-91 434
	Försäkringar	-11 396	-13 372
	Fastighetskatt	-26 736	-25 656
	Övriga driftskostnader	-793	-4 650
		-424 183	-409 970
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 060	-8 025
	Förvaltningskostnader	-84 806	-82 273
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-448
	Kostnader överlåtelse och panter	-465	-3 641
	Föreningsverksamhet	-988	-3 799
	Konsulter	0	-1 063
	Förbrukningsinventarier	-453	-7 625
	Medlemsavgifter HSB	-10 687	-10 687
	Stämma och styrelse	-2 003	-1 497
	Arrende, hyra, leasing	-46 409	-30 056
		-153 871	-149 114
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-7 000	-6 400
	Övriga personalkostnader	0	-415
	Revisionsarvode	-1 000	-3 000
	Sociala avgifter	-2 364	-2 677
	Utbildning	0	-1 600
		-10 364	-14 092
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-123 828	-123 828
		-123 828	-123 828

OK

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 666 618	6 666 618
Ingående anskaffningsvärde mark	15 101	15 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 681 719	6 681 719

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 121 870	-1 998 042
Årets avskrivningar byggnader	-123 828	-123 828
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 245 698	-2 121 870

Utgående bokfört värde

	4 436 021	4 559 849
Bokförda värden byggnader	4 420 920	4 544 748
Bokförda värden mark	15 101	15 101

Fastighetsbeteckning: Norrtull 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	8 400 000	4 127 000	12 527 000	9 453 000
Lokaler	1947	181 000	0	181 000	159 000
		8 581 000	4 127 000	12 708 000	9 612 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	13 667	13 633
Förutbetalda kabel-TV och bredband	2 416	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 654
	16 083	31 287

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 240	0	76 000	51 938	154 823
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	154 823	-154 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					148 313
Belopp vid årets utgång	21 240	0	138 000	144 761	148 313

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,08%	2020-04-30	171 825 *	171 825
Stadshypotek AB		0,75%	2020-03-02	714 000 *	714 000
Stadshypotek AB		0,75%	2020-04-30	317 880 *	317 880
Stadshypotek AB		0,75%	2020-09-30	3 149 960 *	3 149 960
Stadshypotek AB		0,75%	2020-01-30	140 000 *	140 000
				4 493 665	4 493 665

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del* 0
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,82%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 264 800
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 162 665
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

* Eftersom lånen formellt förfaller till betalning 2020 är de att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för dessa lån är 66 200 kr, vilket är 2020 års amortering.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 316 000	5 316 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 316 000	5 316 000

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 219	2 160
Slutskatteskuld föregående år	24	0
	2 243	2 160

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	2 400
Arbetsgivaravgifter	0	2 514
Övriga kortfristiga skulder	0	400
	0	5 314

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	13 500	6 500
Upplupna sociala avgifter	4 242	2 042
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 127	22 710
Upplupna räntekostnader	1 522	1 893
Upplupen revision	8 060	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 926	44 098
	115 377	85 268

Växjö 14 / 4 2020


Cecilia Holmgren


Joachim Nömtak

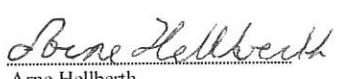

Matteo Blomqvist Zampi


Oskar Dahl



Peter Helge


Sune Carlson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Arne Hellberth

Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kristina i Växjö, org.nr. 729500-1551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristina i Växjö 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kristina i Växjö 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Växjö den 30/4 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Hellberth
Av föreningen vald revisor