

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

Org.nr: 702001-3251

1 januari 2019 - 31 december 2019

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 18 oktober 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta och har sitt säte i Stockholm. Nuvarande tomträttsavgäld har en löptid på 20 år från 2018-04-01.

Fastigheterna var under 2019 fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrumss-, 45 tvårumss-, 78 tre rumss-, 21 fyrrumss- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fem större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 494 183 kr. Vidare finns 56 garage och 73-parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 378 060 kr respektive 190 640 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har nio lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Maud Beijner	Sekreterare
Karl-Erik Jönsson	Ledamot
Joydeep Dey	Vice ordförande från stämman 190506
Ragnar Fäst	Ledamot från stämman 190506
Hanna Hasanagic	Ledamot från stämman 190506 till 191130
Hans Flodin	Vice ordförande till stämman 190506
Hanna Pettersson	Ledamot till stämman 190506
Klas Heiser	Ledamot till stämman 190506
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB



Hanna Hasanagic flyttade från föreningen och lämnade därmed styrelsen den 1 december. I hennes ställe valdes Cecilia Viggström som adjungerad ledamot av styrelsen från och med den 20 november.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Maud Beijner, Karl-Erik Jönsson och Michael Ribbenhag.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2019 tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Joakim Hagsköld, Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening. Från och med stämman 2019 tecknas föreningens firma av styrelsen gemensamt, eller av Ragnar Fäst, Michael Ribbenhag, Joydeep Dey och Joakim Hagsköld två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor vald av föreningen har under året varit Eva Wallin med Magdalena Bibik (till stämman 190506) och Ulla Svahn (från stämman 190506) som suppleant.

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Bertil Olsson, Monika Frick och Gudrun von Zweigbergk (till stämman 190506).

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 har under året varit Maud Beijner och Hanna Pettersson (till stämman 190506) och Hanna Hasanagic (från stämman 190506-191130).

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 maj 2019. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.



Anställda

Joakim Hagsköld har under året varit anställd som vicevärd. Anställningen omfattar 20 % av heltid.

Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen har utgått med 91 300 kr och övriga arvoden har utgått med 26 200 kr. Lön till vicevärd har utgått med 122 990 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

Kalendarium över större utförda arbeten

- 1991 Fasadrenovering och byte till isolerfönster
- 1993 Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
- 1996-97 Målning av samtliga trappuppgångar
- 2001 Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
- 2001 Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
- 2003 Stambyte i 6 badrum och 3 kök.
- 2004 Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling.
- 2005-2006 byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
- 2008 Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
- 2010-2011 Installation av köksavfallsskvarnar, totalt 160 st. (80 % av hushållen).
- 2010-2012 Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
- 2012 Renovering av lekplatserna
- 2012 Modernisering av undercentralerna
- 2012-2013 Installation av termostatventiler på samtliga radiatorer
- 2013 Målning av entrépartier
- 2013 Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
- 2013 Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
- 2013 Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
- 2016 Byte av samtliga garageportar
- 2017 Byte av kallvattenstammar i källarna
- 2017 OVK
- 2019 Helrenovering av tvättstugan Nykroppgården 

Kalendarium över större planerade renoveringar

Frågan om fasadrenovering bevakas.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Vår- och höststädning genomfördes genom trädgårdsgruppens försorg.

Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter. Under året har lokalen även nyttjats av en grupp som utövar qigong. 

Ekonomi

Föreningen är av Skatteverket klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Föreningen har sina lån i Swedbank. Under 2019 lades ett av lånen om, styrelsen valde att inte binda räntan på detta lån. Detta innebär att inget av föreningens lån är bundna, lånen amorteras med drygt 3 % per år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	660	659	650	640	640
Totala Intäkter kr/kvm	749	746	737	726	724
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	227	224	237	233
Belåning, kr/kvm	2 172	2 251	2 331	2 411	2 490
Räntekänslighet	3%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	453	463	460	435	431
Energikostnader kr/kvm	156	159	150	150	137

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 814	10 784	10 659	10 491	10 468
Resultat efter finansiella poster	1 757	2 121	2 029	1 961	1 116
Soliditet	27%	24%	20%	15%	11%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets ingång	918 416	166 154	1 485 733	6 205 659	2 120 742
Reservering till fond 2019			603 000	-603 000	
Anspråktagande av fond 2019			-713 363	713 363	
Balanserad i ny räkning				2 120 742	-2 120 742
Årets resultat					1 757 298
Belopp vid Årets slut	918 416	166 154	1 375 370	8 436 765	1 757 298

Behandling av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 326 402
Årets resultat	1 757 298
Reservering till underhållsfond	-603 000
Ianspråktagande av underhållsfond	713 363
Summa till stämmans förfogande	10 194 062

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 194 062
-------------------------	-------------------

Slutord

2019 har åter varit ett lugnt år utan större projekt. Tvättstugan på Nykroppagården helrenoverades, såväl ytskikt som maskinutrustning renoverades/byttes ut. Arbetet med att byta ut VVC-ventilerna i källarna slutfördes under året.

Styrelsen beslutade åter att skjuta upp fasadrenoveringen, detta i väntan på besked med anledning av Tyngdpunkt Farsta och därpå följande nybyggnation. Enligt senaste information ska beslut tas under våren 2020.

Situationen i föreningen är fortsatt stabil och det finns ingen anledning att tro att detta ska förändras under 2020. Styrelsen önskar även i år rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2019.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 814 285	10 784 140
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 555 601	-6 693 528
Övriga externa kostnader	Not 3	-201 212	-156 736
Planerat underhåll		-713 363	-188 225
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-332 993	-363 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-970 598	-970 600
Summa rörelsekostnader		-8 773 766	-8 372 286
Rörelseresultat		2 040 519	2 411 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 938	23 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-313 159	-315 012
Summa finansiella poster		-283 221	-291 112
Årets resultat		1 757 298	2 120 742

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 36 564 066 37 510 605

Inventarier och maskiner

Not 8 0 24 059

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 50 000

36 564 066 37 584 664*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 564 566 37 585 164**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 2 656

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 735 551 1 476 105

Övriga fordringar

Not 11 12 059 4 317

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 704 665 597 998

2 452 275 2 081 076

Kortfristiga placeringar

Not 13 7 500 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 14 7 000 7 000

Summa omsättningstillgångar

9 959 275 8 088 076**Summa tillgångar**

46 523 842 45 673 240

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	918 416	918 416
Upplåtelseavgifter	166 154	166 154
Yttre underhållsfond	<u>1 375 370</u>	<u>1 485 733</u>
	2 459 940	2 570 303
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 436 765	6 205 659
Årets resultat	<u>1 757 298</u>	<u>2 120 742</u>
	10 194 062	8 326 402
Summa eget kapital	<u>12 654 002</u>	<u>10 896 705</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>30 256 043</u>	<u>31 406 043</u>
	30 256 043	31 406 043
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 150 000	1 150 000
Leverantörsskulder	804 303	762 973
Skatteskulder	49 341	10 049
Övriga skulder	Not 17 0	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 610 152</u>	<u>1 444 585</u>
	3 613 796	3 370 493
Summa skulder	33 869 839	34 776 536
Summa eget kapital och skulder	<u>46 523 842</u>	<u>45 673 240</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 757 298	2 120 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	970 598	970 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 727 896	3 091 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 753	-5 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	243 304	142 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 859 446	3 228 550
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	50 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	1 759 446	2 078 550
Likvida medel vid årets början	7 483 105	5 404 555
Likvida medel vid årets slut	9 242 551	7 483 105

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 085 776	9 082 164
	Årsavgifter el	627 948	648 865
	Hyror	1 105 798	1 024 053
	Övriga intäkter	24 265	55 409
	Bruttoomsättning	10 843 787	10 810 491
	Avgifts- och hyresbortfall	-29 496	-26 281
	Hyresförluster	-6	-70
		10 814 285	10 784 140
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 275 505	1 171 656
	Reparationer	435 741	683 547
	El	836 952	909 642
	Uppvärmning	1 732 387	1 738 844
	Vatten	320 226	305 996
	Sophämtning	222 034	233 751
	Fastighetsförsäkring	144 002	140 544
	Kabel-TV och bredband	79 278	73 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	356 034	325 199
	Förvaltningsarvoden	294 277	316 250
	Tomträttsavgäld	835 650	745 951
	Övriga driftkostnader	23 514	49 143
		6 555 601	6 693 528
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	5 975	5 804
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 889	13 341
	Administrationskostnader	69 415	63 421
	Extern revision	18 263	17 000
	Konsultkostnader	50 000	27 500
	Medlemsavgifter	29 670	29 670
		201 212	156 736
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	91 300	95 100
	Revisionsarvode	11 200	10 000
	Övriga arvoden	15 000	15 800
	Löner och övriga ersättningar	124 292	158 901
	Sociala avgifter	67 734	67 723
	Pensionskostnader och förpliktelser	20 556	12 652
	Övriga personalkostnader	2 911	3 021
		332 993	363 197
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	500	524
	Ränteintäkter HSB bunden placering	29 057	23 166
	Övriga ränteintäkter	381	210
		29 938	23 900
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	312 998	314 815
	Övriga räntekostnader	161	197
		313 159	315 012

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	63 649 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 649 647	63 649 647
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 139 042	-25 192 505
Årets avskrivningar	-946 538	-946 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 085 581	-26 139 042
Utgående bokfört värde	36 564 066	37 510 605
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 147 000	3 303 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 884 000	2 878 000
Summa taxeringsvärde	220 031 000	169 181 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	704 375	704 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 375	704 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-680 316	-656 253
Årets avskrivningar	-24 059	-24 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-704 375	-680 316
Bokfört värde	0	24 059
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Årets investeringar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 059	4 317
	12 059	4 317
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	699 650	593 902
Upplupna intäkter	5 015	4 096
	704 665	597 998

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 500 000	6 000 000
		7 500 000	6 000 000
Not 14	Kassa och bank		
	Handkassa	1 000	1 000
	Swedbank	6 000	6 000
		7 000	7 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut		



Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 20/2 -20


Michael Ribbenhag


Joydeep Dey


Karl-Erik Jönsson


Maud Beijner


Ragnar Fäst


Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 12/4 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Wallin
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm, org.nr. 702001–3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lurö i Stockholm för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de 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. De 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.

Revisor 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 Lurö i Stockholm för år 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 revisionssed 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.

Stockholm den 12 / 8 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Wallin

Av föreningen vald revisor