

Årsredovisning för

HSB Brf Lilla Torget

769617-7067

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget, 769617-7067, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 maj 2008 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:52 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 8 december 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 555 m². Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 6 utomhus och 29 platser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga servitut

I fastigheten finns avtalsservitut för kraftledning i u-område, elledningar, gemensamma för fastigheter inom Kajen-området.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare är HSB (HSB Norra Stor-Stockholm) som sköter den rullande fastighetsskötseln och driften. Genom samfällighetsföreningen Kajen har föreningen vinterskötselavtal tecknat med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. För att sköta trädgårdsanläggningen anlitar föreningen Tingvalla Mark AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har som ekonomisk förvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm).

Fastighetsförvaltning

Föreningen har som fastighetsförvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm). För denna förvaltning har en långsiktig underhållsplan upprättats. Denna plan uppdateras regelbundet och utgör en grund i föreningens årliga budgetarbete.

90
R
W
G

Ekonomi

Flerårsöversikt

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Styrelsen har lagt upp en omlägningsplan för lånen, så att de inte förfaller under samma år. Under 2020 har inget lån varit uppe för omförhandling.

Under året har föreningen amorterat 132 tkr (480 tkr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1,5 %, fr.o.m. 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 758 kr/m².

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 179	2 120	2 106	2 067	2 075
Årets resultat, tkr	-116	-318	-191	-225	-521
Fond för yttre underhåll, tkr	634	444	285	311	370
Belåning, kr/kvm totalyta	9 153	9 204	9 392	9 426	9 460
Räntekänslighet*	12	12	13	13	13
Soliditet, %	73	73	72	72	72
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	758	746	739	724	710
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	260	206	228	249	146
El, värme, vatten kr/kvm och år	129	123	135	125	147

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 560 000	42 950 000	443 947	-1 189 444	-317 747
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			189 644	-507 391	317 747
Årets resultat					-115 887
	21 560 000	42 950 000	633 591	-1 696 835	-115 887

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 44 (45) medlemmar.

Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåtits.

SP. Ref
M. sk
J. L.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens verksamhetsår har precis som samhället i stort präglats av Covid19 pandemin. Styrelsemötena har varit digitala, och årets föreningsstämma avhandlades genom poströstning.

Under året har föreningen förbättrat sin miljöprofil genom två åtgärder. I våras infördes matsortering av hushållssoporna vilket förutom att bidra till biogas även genererat rabatt på sopkostnaderna. Under hösten har två laddplatser installerats i vårt garage, för de medlemmar som har eller önskar övergå till elbil.

Trädgårdsarbetet har i våras överlåtits på entreprenad. Detta blev en följd av att det egna arbetet i föreningen blev omöjligt att genomföra pga pandemin.

Föreningen är fortfarande aktiv inom Grannsamverkan mot brott.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajen, som förvaltar gemensamhetsanläggning avseende körvägar, gång- och cykelvägar, belysning med tillhörande tekniska anläggningar och markparkering för gäster).

Föreningen är också medlem i Äppellunden i Bolinder Strand Samfällighetsförening, som sköter och förvaltar grönområdet Trädgården/Äppellunden.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 29 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Maria Tyrsing
Hans-Joachim Gräbe
Maria Gylte
Jörgen Ryman
Ulrica Nordqvist
Petra Andersson

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman valdes att HSB genom Borevision utser revisorer.

Från föreningsstämman har föreningen även haft en boenderevisor: Håkan Simonsson

Valberedning

Vid stämman valdes ingen till ordförande/sammankallande i valberedningen.

Föreningens stadgar

HSB Normalstadgar antagna i oktober 2018

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 696 835
Årets resultat	-115 887
	-1 812 722
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 812 722
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	8 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-267 000
Balanserat resultat efter disposition	-2 071 222
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	633 591
Årets förändring enligt ovanstående disposition	258 500
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	892 091

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90. Ret
R per g.
ll

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 178 927	2 119 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 099 739	-1 171 209
Övriga externa kostnader		-27 659	-17 765
Personalkostnader	4	-52 113	-55 854
Avskrivningar	5	-771 535	-771 535
Summa rörelsekostnader		-1 951 046	-2 016 363
Rörelseresultat		227 881	103 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 314	2 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-346 082	-423 654
Summa finansiella poster		-343 768	-421 163
Årets resultat		-115 887	-317 747

RD. Ref

 W.

 R.

 M.

 G.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	67 631 149	68 399 685
Mark		16 101 000	16 101 000
Inventarier	9	11 998	14 998
		<u>83 744 147</u>	<u>84 515 683</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 744 147</u>	<u>84 515 683</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		360	250
Avräkningskonto HSB		2 285 450	2 276 451
Övriga fordringar	10	61 827	39 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	-	7 861
		<u>2 347 637</u>	<u>2 324 429</u>
Kassa och bank		<u>1 109 370</u>	<u>609 370</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 457 007</u>	<u>2 933 799</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 201 154</u>	<u>87 449 482</u>

90. Ref.
K 14
W6 pto 7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 510 000	64 510 000
Fond för yttre underhåll		633 591	443 947
		<u>65 143 591</u>	<u>64 953 947</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 696 835	-1 189 444
Årets resultat		-115 887	-317 747
		<u>-1 812 722</u>	<u>-1 507 191</u>
Summa eget kapital		<u>63 330 869</u>	<u>63 446 756</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 027 057	23 385 057
		<u>17 027 057</u>	<u>23 385 057</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 358 000	132 000
Leverantörsskulder		66 044	66 384
Skatteskulder		74 202	70 842
Övriga skulder	14	20 825	17 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	324 157	330 618
		<u>6 843 228</u>	<u>617 669</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 201 154</u>	<u>87 449 482</u>

20. 2020
R
uk 10 9.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-115 887	-317 747
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	771 535	771 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	655 648	453 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 208	-42 163
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-441	-34 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 999	377 450
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-132 000	-479 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 000	-479 813
Årets kassaflöde	508 999	-102 363
Likvida medel vid årets början	2 885 821	2 988 184
Likvida medel vid årets slut	3 394 820	2 885 821
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	2 285 450	2 276 451
Swedbank	1 109 370	609 370
	3 394 820	2 885 821

90. Ref
26 R
11 10 9.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,05	2108
Inventarier	Linjär	10	2024

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 226 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 935 480	1 906 932
Hysesintäkter garage och p-platser	213 600	212 300
Övriga intäkter	29 847	547
	2 178 927	2 119 779

gn. 
R 
MC 
C/O 
Z 

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	88 799	48 138
Löpande underhåll	147 596	180 046
Planerat underhåll	8 500	72 356
El	112 537	132 770
Uppvärmning	152 974	120 223
Vatten	62 694	61 002
Sophämtning	50 452	53 002
Fastighetsförsäkring	31 431	26 983
Städning	65 600	64 273
Förvaltningskostnader	111 594	124 761
Extern revision	10 500	9 763
Kabel-TV	15 942	15 938
Fastighetsskatt	37 504	37 039
Övrig drift	203 616	224 915
	1 099 739	1 171 209

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	41 800	40 000
Arvode föreningsvald revisor	-	1 800
Utbildning och konferenser	-	2 500
Social kostnader	10 313	9 731
Medlemsaktiviteter	-	1 823
	52 113	55 854

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	768 536	768 536
Inventarier	2 999	2 999
	771 535	771 535

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 314	2 491
	2 314	2 491

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	345 503	422 751
Övriga räntekostnader	579	903
	346 082	423 654

gd.
rel R
no K
per g.

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	73 349 000	73 349 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	73 349 000	73 349 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 949 315	-4 180 780
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-768 536	-768 536
	-5 717 851	-4 949 316
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	67 631 149	68 399 684
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	32 000 000	32 000 000
Byggnader - lokaler	1 537 000	1 537 000
	33 537 000	33 537 000
Mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	43 937 000	43 937 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 995	29 995
	29 995	29 995
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 998	-11 998
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 999	-3 000
	-17 997	-14 998
Redovisat värde vid årets slut	11 998	14 997

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 187	35 672
Övriga kortfristiga fordringar	23 640	4 195
	61 827	39 867

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	-	7 861
	-	7 861

Ref 90.
No ik ptt 2.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2756495897	0,81	2025-09-25	9 435 541	9 495 541
Swedbank	2758830893	2,02	2021-06-23	6 278 000	6 330 000
Swedbank	2758830919	1,88	2023-09-25	7 671 516	7 691 516
				<u>23 385 057</u>	<u>23 517 057</u>

Nästa års beräknade amortering	-132 000	-132 000
Nästa års omförhandlingar	-6 226 000	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 027 057	23 385 057
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 725 057	22 857 057
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 000 000	25 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	132 000	132 000
Omläggning av lån 2021	6 226 000	-
	<u>6 358 000</u>	<u>132 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Arbetsgivaravgift	8 825	8 825
Övriga kortfristiga skulder	<u>12 000</u>	<u>9 000</u>
	20 825	17 825

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	28 467	28 467
Förutbetalda hyror och avgifter	174 899	174 799
Upplupna räntekostnader	83 971	85 019
Upplupen el	11 561	13 221
Upplupen värme	15 009	19 112
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>10 250</u>	<u>10 000</u>
	324 157	330 618

sp. Ref
WG R
ck p. G.

Järfälla 2021-03-17



Anna Maria Tyrsing



Hans-Joachim Gräbe



Maria Gylte



Jörgen Ryman

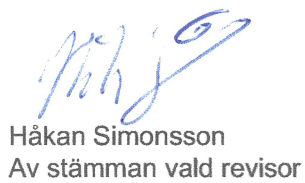


Ulrica Nordqvist

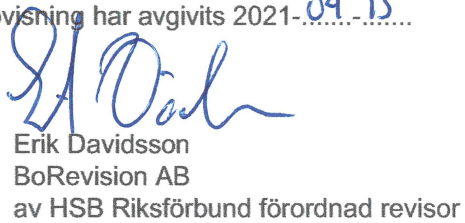


Petra Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-13



Håkan Simonsson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Lilla Torget i Bolinder Strand org.nr. 769617-7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand 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 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

30.

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 Lilla Torget i Bolinder Strand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

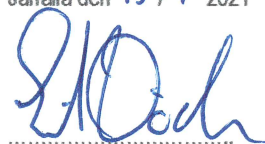
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

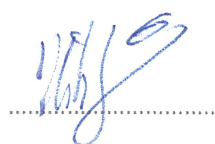
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Järfälla den 13 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor