



ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Lutan 11 I Jönköping

Org.nr: 726000-3715

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lutan 11 i Jönköping

Org. nr. 726000-3715

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1937 på fastigheten Lutan 11 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Omfattande renovering har gjorts under år 1987, varmed värdeår för fastigheten satts till år 1987. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Björngatan 6 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1	rok	108,0	m ²
		7 st	2	rok	370,0	m ²
		5 st	3	rok	410,0	m ²
		15 st			888,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st			51,0	m ²
Totalt		17 st			939,0	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning staket (2019)
- Byte fasadbelysning (2019)
- Byte av ventilationsaggregat, OVK samt rensning av ventilationskanaler (2019)
- Byte av lägenhetsdörrar (2018)
- Ommålning av trapphus (2017-2018)
- Byte av belysning i trapphus (2017-2018)
- Byte av två källarfönster (2013)
- Ventilation, byte av spiskåpor (2014)
- Byte av torktumlare i tvättstuga (2015)
- Reglercentral värme (2015)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-26.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ommålning av betongsockel, fönsterbleck och betong (2021)
- Byte takpapp (2021)
- Abonnentcentral fjärrvärme
- Stambyte

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 11,34 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 717 kr/kvm bostadslägenhetsyta. 



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-14 men anledning av val av ny ordförande.

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar varav 16 (16) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Malin Levén	ordförande t.o.m 2020-11-02
Amanda Fransson	ordförande fr.om 2020-11-02
Rikard Gunnevik	vice ordförande
Maria Eibler	sekreterare
Göran Ahlberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Milia Flood	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Eibler och Rikard Gunnevik samt suppleanten Milia Flood.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Eibler och Amanda Fransson och Rikard Gunnevik, två i förening.

Revisor har varit Katharina Svensson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Jönköping har varit Malin Levén med Maria Eibler som suppleant.

Valberedningen utgörs av styrelsen. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lutan 11 i Jönköping
Org.nr 726000-3715

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	662	648	629	619	629
Res. efter finansiella poster, tkr	70	-106	39	-120	65
Soliditet, %	19%	17%	19%	18 %	20 %
Balansomslutning, tkr	5 985	6 018	5 973	6 116	6 193
Eget kapital, tkr	1 117	1 047	1 153	1 113	1 234
Taxeringsvärde, tkr	14 949	14 949	11 268	11 268	11 268
- varav byggnad, tkr	9 149	9 149	7 938	7 938	7 938
Underhållsfond tkr	409	463	461	593	543
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	697	697	697	697
Långfristig bankskuld kr/m ²	5 174	5 174	5 025	5 115	5 197
Räntekostnader kr/m ²	58	59	61	100	121
Belåningsgrad, %					
(bankskuld/taxvärde)	31%	31%	41 %	40%	

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl.avg	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	561 001	0	349 067	128 768	-105 662
Resultatdisp enl stäm.beslut-19				<u>-105 662</u>	105 662
				23 106	
Avsättn. till yttre underhåll -20			65 000	-65 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-20			-5 073	118 894	
Årets resultat					70 320
Belopp vid årets slut	561 001	0	408 994	77 000	70 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	77 000
Årets resultat	<u>70 320</u>
Till stämmans förfogande	147 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>147 320</u>
	147 320

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 408 994 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *h* *sp*

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	662 496	648 108
Summa rörelsens intäkter		662 496	648 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-350 972	-354 005
Periodiskt underhåll		-5 073	-48 081
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 384	-18 601
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-35 795	-31 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-130 939	-137 640
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-113 821
Summa rörelsens kostnader		-542 163	-703 384
Rörelseresultat		120 333	-55 276
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 154	2 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 167	-52 498
Summa finansiella poster		-50 013	-50 387
Årets resultat		70 320	-105 662
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		70 320	-105 662
Reservering till fond för yttre underhåll		-65 000	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		5 073	48 081
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets utrangering		0	113 821
Resultat efter fondförändring		10 393	6 240



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Lutan 11 I Jönköping, 726000-3715

Balansräkning**2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 11 Not 7 4 972 990 5 103 929

Mark

19 055 19 055

4 992 045 5 122 984

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 992 545 5 123 484

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 163

Avräkningskonto HSB Göta

653 566 563 620

Övriga fordringar

Not 9 9 818 10 598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 39 874 36 705

703 258 612 086

Kassa och bank

Bankkonton

289 356 282 875

289 356 282 875

Summa omsättningstillgångar

992 614 894 961

Summa tillgångar**5 985 159 6 018 445**

Mg

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

561 001 561 001

Fond för yttre underhåll

408 994 462 888

969 995 1 023 889

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

77 000 128 768

Årets resultat

70 320 -105 662

147 320 23 106

Summa eget kapital

1 117 315 1 046 995

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 4 514 500 4 594 500

4 514 500 4 594 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 80 000 80 000

Leverantörsskulder

48 270 68 016

Fond för inre underhåll

143 735 143 735

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12 81 339 85 199

353 344 376 950

Summa skulder

4 867 844 4 971 450

Summa eget kapital och skulder

5 985 159 6 018 445

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 034 380 kr (3 034 380 kr).

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	618 576	618 576
Hyror	25 620	24 168
Övriga intäkter	18 300	10 863
Bruttoomsättning	662 496	653 607
Avsatt till inre fond	0	-5 499
	662 496	648 108
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 095	73 418
Reparationer	19 943	23 342
El	21 122	25 629
Uppvärmning	77 454	83 001
Vatten	40 473	33 729
Sophämtning	22 999	21 558
Övriga avgifter	12 089	9 740
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 925	22 145
Förvaltningsarvoden	49 995	49 500
Övriga driftskostnader	6 877	11 943
	350 972	354 005
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 384	8 601
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	19 384	18 601
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 309	22 009
Revisorsarvode	2 300	2 100
Sociala kostnader	8 186	7 127
	35 795	31 236
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	130 939	137 640
	130 939	137 640
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering resterande oavskriven del byggnader, ventilation	0	113 821
	0	113 821

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 772 847	6 481 233			
Årets investeringar	0	450 131			
Årets försäljning/ utrangering	0	-158 517			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 772 847	6 772 847			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 668 918	-1 575 974			
Årets avskrivningar	-130 939	-137 640			
Årets försäljning/utrangering	0	44 696			
Utgående avskrivningar	-1 799 857	-1 668 918			
Utgående bokfört värde	4 972 990	5 103 929			
Taxeringsvärde för Lutan 11 Jönköping					
Byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Byggnad - lokaler	149 000	149 000			
	9 149 000	9 149 000			
Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000			
	5 800 000	5 800 000			
Taxeringsvärde totalt	14 949 000	14 949 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	2 771	3 551			
Skattekonto	7 047	7 047			
	9 818	10 598			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 874	36 705			
	39 874	36 705			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	21483	1,05%	2022-04-30	2 292 500	50 000
Stadshypotek AB	97343	0,76%	2025-12-01	2 302 000	30 000
				4 594 500	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 514 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 194 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 000	80 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				5 721 000	5 721 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 421	6 578
Övriga upplupna kostnader				26 741	23 110
Förutbetalda hyror och avgifter				49 177	55 511
				81 339	85 199

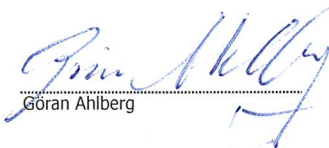
Noter

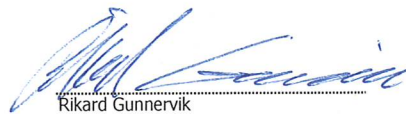
2020-12-31

2019-12-31

Jönköping 23/3 2021


Amanda Fransson


Göran Ahlberg

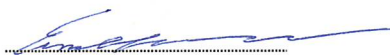

Rikard Gunnervik


Maria Eibler

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Katharina Svensson

Katharina Svensson
Av föreningen vald revisor


Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lutan 11 i Jönköping, org.nr. 726000-3715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lutan 11 i Jönköping för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 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. Risker 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 Lutan 11 i Jönköping 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 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.

Jönköping den 5/4 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Katharina Svensson

Av föreningen vald revisor