



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LILJEBÄCK I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Liljebäck i Kristinehamn
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
181 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4038 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
195 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
664 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Liljebäck med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen förvaltar Braxen 1 som upplåts med tomträtt. Ny reglering av tomträttsavgälden kommer att göras fr o m 2022-01-01.

Byggnadsår 1972, Värdeår 1982.

Adress: Karlskogavägen 13 A-F, 15 A-C och 17 A-C

		Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	12	360
	2 RoK	36	2142
	3 RoK	36	2820
	Totalt	84	5322

Parkeringsplatser med el 48

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2019-10-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 februari 2020. I stämman deltog 26 personer, därav 23 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Carolina Höij	ordförande
Hans Hjelm	vice ordförande
Monica Hjellström	sekreterare
Jonny Rudsberg	ledamot
Jessica Kojama	ledamot
Per Håkansson	ledamot
Tony Karlsson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carolina Höij, Monica Hjellström och Jonny Rudsberg.

Styrelsen har under året hållit 8 (11) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Carolina Höij, Hans Hjelm, Monica Hjellström och Jonny Rudsberg, två i förening.

Vicevärdsuppdraget utförs av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamn samordnade fastighetsskötsel samt av Allrent AB.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Lennart Persson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Carolina Höij med Hans Hjelm som suppleant.

Valberedning har varit vakant och det står styrelsen fritt att tillsätta valberedning under året.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Stambyte

Fönsterbyte

År

2011

2012



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trappräcken har satts upp vid sammanlagt 7 ingångar i 13-huset och 17-huset.
Vid parkeringen ut mot Liljebäcksgatan har nytt avbärräcke monterats.
HSB Kristinehamn har upprättat förfrågningsunderlag och gjort förfrågan samt sammanställt anbud inför kulvertentreprenad på 13-huset.
HSB Kristinehamn har anlitats som projektledare och administratör av åtgärden.
Anbud från Bravida antogs och arbetet påbörjades i augusti 2020, något försenat startdatum med anledning av Covid-19.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 11 maj 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 1 juni 2020.
Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 664 (664) kr/m². Avgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2021-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 100 (101) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 10 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	3 818	3 723	3 706	3 670
Rörelseresultat	275	449	565	469
Resultat efter finansiella poster	-65	90	198	96
Balansomslutning	24 304	24 898	25 381	25 806
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,2	0,2	0,2	0,5
Soliditet %	5	5	5	4



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	535 000	206 461	504 836	89 810
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			89 810	-89 810
Reservering till UH-fond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-375 000	375 000	
Årets resultat				-65 353
Belopp vid årets slut	535 000	96 461	704 646	-65 353

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	594 646
Årets resultat	-65 353
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-265 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>375 000</u>
Till stämmans förfogande	639 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>639 293</u>
Summa	639 293

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





Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 818 001	3 723 266
Summa rörelseintäkter		3 818 001	3 723 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 558 362	-2 318 788
Övriga externa kostnader	Not 4	-253 794	-211 482
Personalkostnader och arvode	Not 5	-79 528	-92 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-651 095	-651 095
Summa rörelsekostnader		-3 542 779	-3 273 946
Rörelseresultat		275 222	449 319
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 575	-359 509
Summa finansiella poster		-340 575	-359 509
Resultat efter finansiella poster		-65 353	89 810
Årets resultat		-65 353	89 810



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	21 430 425	22 060 732
Inventarier och installationer	Not 8	207 873	228 661
Summa materiella anläggningstillgångar		21 638 298	22 289 393

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		21 638 798	22 289 893
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 953	5 721
Övriga fordringar	Not 10	11 742	11 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 519	190 943
Summa kortfristiga fordringar		142 214	208 406

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	2 522 987	2 399 689
Summa kassa och bank		2 522 987	2 399 689

Summa omsättningstillgångar		2 665 201	2 608 095
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		24 303 999	24 897 988
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	535 000	535 000
Fond för yttre underhåll	96 461	206 461
Summa bundet eget kapital	631 461	741 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	704 646	504 836
Årets resultat	-65 353	89 810
Summa fritt eget kapital	639 293	594 646

Summa eget kapital	1 270 754	1 336 107
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 085 000	11 670 000
Summa långfristiga skulder		15 085 000	11 670 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 405 000	10 540 000
Leverantörsskulder		533 483	227 783
Skatteskulder		15 283	14 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	556 355	635 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	438 125	473 946
Summa kortfristiga skulder		7 948 246	11 891 881

Summa skulder	23 033 246	23 561 881
----------------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	24 303 999	24 897 988
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 85 år.

Avskrivning på installationer görs på 15 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	3 535 488	3 535 488
	Hysesintäkt garage och bilplatser	108 307	109 600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	155 494	169 153
	Avsatt till inre fond	0	-102 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	788	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 071	9 476
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 853	2 545
		3 818 001	3 723 266



		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-286 522	-268 790
	El	-207 922	-288 131
	Uppvärmning	-613 210	-678 114
	Tomträttsavgäld	-106 440	-106 440
	Vatten	-214 585	-198 022
	Renhållning	-90 497	-81 328
	Bevakningskostnader	-29 832	-29 441
	TV, bredband, IP-telefoni	-43 292	-44 238
	Obligatoriska besiktningar	0	-22 354
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-350 906	-324 796
	Försäkringar	-60 645	-59 067
	Fastighetsskatt	-90 600	-90 600
	Periodiskt underhåll	-375 000	-66 834
	Övriga driftskostnader	-88 910	-60 634
		-2 558 362	-2 318 788
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-375 000	-66 834
		-375 000	-66 834
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-189 229	-154 513
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 236	-11 061
	Kontorsutrustning och -material	-2 052	-108
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 212	-6 303
	Förbrukningsinventarier	-1 104	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 100	-27 100
	Stämma och styrelse	-6 723	-3 484
		-253 794	-211 482
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-47 010	-53 810
	Övriga arvoden	-500	-4 000
	Övriga personalkostnader	-12 000	-12 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-15 518	-18 272
		-79 528	-92 582
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-630 307	-630 307
	Installationer	-20 788	-20 788
		-651 095	-651 095



Not 7	Byggnader	2020-08-31	2019-08-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 998 164	28 998 164		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 998 164	28 998 164		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 937 432	-6 307 125		
	Årets avskrivningar byggnader	-630 307	-630 307		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 567 739	-6 937 432		
	Utgående bokfört värde	21 430 425	22 060 732		
	Bokförda värden byggnader	21 430 425	22 060 732		
	Fastighetsbeteckning: Braxen 1				
	Värdeår: 1982				
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	24 400 000	5 800 000	30 200 000	30 200 000
		24 400 000	5 800 000	30 200 000	30 200 000

Not 8	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	311 813	311 813
	Utgående anskaffningsvärden	311 813	311 813
	Ingående avskrivningar	-83 152	-62 364
	Årets avskrivningar	-20 788	-20 788
	Utgående avskrivningar	-103 940	-83 152
	Utgående bokfört värde	207 873	228 661
	Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.		

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500



Not 10	Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	11 742	11 742
		11 742	11 742

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	41 149	40 071
	Förutbetald kabel-TV och bredband	3 608	15 032
	Förutbetald administration	13 207	12 976
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	50 638
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 555	72 227
		125 519	190 943

Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	2 522 987	2 399 689
		2 522 987	2 399 689

Not 13	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	1,55%	2021-03-01	5 785 000	5 885 000
Stadshypotek AB	1,58%	2022-03-01	5 885 000	5 985 000
Stadshypotek AB	1,45%	2023-03-01	6 010 000	6 010 000
Stadshypotek AB	1,50%	2024-03-01	3 810 000	4 330 000
			21 490 000	22 210 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 085 000	11 670 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 685 000	9 820 000
Amorteringar nästa år	720 000	720 000
	21 490 000	22 210 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 880 000	2 880 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	17 890 000	18 610 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000



Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Medlemmars inre fond	540 675	628 037
	Övriga kortfristiga skulder	15 680	7 668
		556 355	635 705

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	42 780	54 610
	Upplupna sociala avgifter	10 903	15 158
	Upplupna räntekostnader	80 330	86 358
	Upplupen revision	9 000	9 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	295 112	307 565
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 255
		438 125	473 946

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt kulvertarbete omfattande 15-huset och 17-huset – det föreligger en option mellan Bravida och föreningen på den entreprenaden. Kostnad 2 150 000 kr exkl. moms.

Lånet med nummer 23178 i Handelsbanken stadshypotek med 1,55 % ränta har villkorsändringsdag 20210301 och skall tecknas om.

Årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2021-01-01.



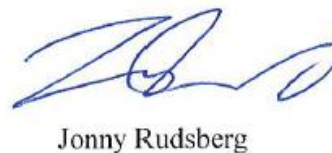
Kristinehamn den 2020/10/2



Carolina Höll



Monica Hjelström



Jonny Rudsberg



Hans Hjelm



Tony Karlsson



Per Håkansson

Jessica Kojama



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02



Lennart Persson
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljebäck i Kristinehamn, org.nr. 773600-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljebäck i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 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 *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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Liljebäck i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31 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 tryggt 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.

Kristinehamn den 2/11 2020


Heléne Majgren

ReRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Persson

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41
e-post: info.kristinehamn@hsb.se
www.hsb.se/kristinehamn