



Org Nr: 716420-3205

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Org.nr: 716420-3205

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sylta 3:5, 3:101, 3:103, 3:116, 3:126, 3:28, 3:33, 3:54, 3:68, 3:69, 3:72, 3:96, 3:97, 3:98, 3:99 i Upplands-Bro kommun.

Styrelsen har sitt säte i Kungsängen, Upplands-Bro kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	44	3 586
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	60
Parkerings- och garageplatser	30	0

Föreningens fastighet är byggd 1990, värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Fyrens samfällighet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

3 st värmepannor har bytts under året. Inventering av träpaneler och fönster har utförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 - 2021	Fasader, delar av balkonger	Byte av viss panel, byte av vissa fönsterkarmar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018 - 2019	Fasader	Utredningar om renoveringar
2017	Mark	Gallring av buskar och träd
2017	Lägenheter och parhus	Utbyte av värmepannor
2017	Trappor	Halkbekämpning och förstärkningar
2016	Tak	Mossbekämpning på Lars Ekborns väg

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-08-20. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 17 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-08-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Timmy Brandt	Ordförande
Andreas Tarander	Sekreterare
Anette Bergqvist	Ledamot
Per Andersson	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Antti Ahonen	HSB-ledamot (tillträde 10 april)
Jürgen Brünahl	Suppleant
Ywohnne Ygermark	Suppleant

Styrelsen har under 2019-08-21 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Timmy Brandt	Ordförande
Andreas Tarander	Sekreterare
Anette Bergqvist	Ledamot
Per Andersson	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Johan Hjelmstedt	Ledamot
Antti Ahonen	HSB-ledamot
Jürgen Brünahl	Suppleant
Ywohnne Ygermark	Suppleant
Gunilla Pettersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Bergqvist, Per Andersson samt suppleanterna Jürgen Brünahl och Ywohnne Ygermark.

Revisorer

Vakant	Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Timmy Brandt.

Valberedning

Valberedningen består av vakant.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 60 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 3 (5) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	750	750	750	750	744
Totala intäkter kr/kvm	788	788	941	821	795
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	345	205	414	143	219
Belåning, kr/kvm	6 949	7 111	7 273	7 435	7 596
Räntekänslighet	9%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	350	432	378	521	312
Energikostnader kr/kvm	40	16	16	24	21

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 875	2 875	2 933	2 993	2 898
Resultat efter finansiella poster	590	32	657	-91	261
Soliditet	35%	33%	32%	30%	31%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 110 113
Rörelsekostnader	- 2 155 547
Finansiella poster	- 364 767
Årets resultat	589 799

Planerat underhåll	+ 249 600
Avskrivningar	+ 419 046
Årets sparande	1 258 446

Årets sparande per kvm total yta 345

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 642 002	861 198	-9 495 882	32 048
Reservering till fond 2019		316 000	-316 000	
Anspråktagande av fond 2019		-249 600	249 600	
Balanserat i ny räkning			32 048	-32 048
Årets resultat				589 799
Belopp vid årets slut	21 642 002	927 598	-9 530 234	589 799

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-9 530 234
Årets resultat	589 799
	-8 940 435

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 463 834
Årets resultat	589 799
Reservering till underhållsfond	-316 000
Anspråktagande av underhållsfond	249 600
Summa till stämmans förfogande	-8 940 435

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 940 435
-------------------------	-------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 875 274	2 874 502
Övriga rörelseintäkter	Not 2	234 839	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 524 861	-1 872 669
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 018	-68 866
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 622	-116 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 046	-419 046
Summa rörelsekostnader		-2 155 547	-2 477 150
Rörelseresultat		954 566	397 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	618	546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-365 385	-365 850
Summa finansiella poster		-364 767	-365 304
Årets resultat		589 799	32 048

e

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 367 799	38 786 486
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<u>38 367 799</u>	<u>38 786 486</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 368 299</u>	<u>38 786 986</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 419	1 649
Övriga fordringar	Not 11	738 169	791 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	395 554	174 569
		<u>1 135 142</u>	<u>968 092</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 135 142</u>	<u>968 092</u>
Summa tillgångar		<u>39 503 441</u>	<u>39 755 077</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 642 002	21 642 002
Yttre underhållsfond	927 598	861 198
	<u>22 569 600</u>	<u>22 503 200</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 530 234	-9 495 882
Årets resultat	589 799	32 048
	<u>-8 940 435</u>	<u>-9 463 834</u>
Summa eget kapital	<u>13 629 165</u>	<u>13 039 366</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 24 747 507	25 337 548
	<u>24 747 507</u>	<u>25 337 548</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 590 040	590 040
Leverantörsskulder	218 164	267 952
Skatteskulder	13 459	13 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 305 106	507 005
	<u>1 126 769</u>	<u>1 378 163</u>
Summa skulder	<u>25 874 276</u>	<u>26 715 711</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>39 503 441</u>	<u>39 755 077</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	589 799	32 048
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	418 686	419 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 008 486	451 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-220 755	-10 644
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-251 394	208 138
Kassaflöde från löpande verksamhet	536 337	648 589
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-590 041	-590 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 041	-590 040
Årets kassaflöde	-53 704	58 549
Likvida medel vid årets början	777 621	719 072
Likvida medel vid årets slut	723 916	777 621

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

e



HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro

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.

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 med 0,95 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 och 8 049 kr per hus.

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 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 84 210 112 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 690 952	2 690 952
	Årsavgifter vatten	87 166	91 666
	Hyror	128 039	124 586
	Övriga intäkter	29 156	22 364
	Bruttoomsättning	2 935 313	2 929 568
	Avgifts- och hyresbortfall	-60 039	-55 066
		2 875 274	2 874 502
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning Folksam	234 839	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	303 905	336 171
	Reparationer	207 063	480 628
	El	59 956	68 880
	Vatten	93 767	95 960
	Sophämtning	83 813	83 513
	Fastighetsförsäkring	76 954	69 958
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	159 216	154 208
	Förvaltningsarvoden	276 061	276 698
	Övriga driftkostnader	14 525	9 655
	Planerat underhåll	249 600	296 998
		1 524 861	1 872 669
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 119	26 570
	Administrationskostnader	15 829	9 556
	Extern revision	13 630	13 300
	Medlemsavgifter	19 440	19 440
		78 018	68 866
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	86 630	85 640
	Revisionsarvode	3 930	3 930
	Övriga arvoden	990	1 980
	Löner och övriga ersättningar	12 188	0
	Sociala avgifter	29 884	25 018
		133 622	116 568
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	249	303
	Övriga ränteintäkter	369	242
		618	546
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	365 385	365 850
		365 385	365 850

**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 841 357	43 841 357
Ingående anskaffningsvärde mark	704 550	704 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 545 907	44 545 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 759 421	-5 340 375
Årets avskrivningar	-418 686	-419 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 178 108	-5 759 421
Utgående redovisat värde	38 367 799	38 786 486
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	13 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	422 000	401 000
Taxeringsvärde byggnad - småhus	22 317 000	22 317 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	3 982 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	72 000
Taxeringsvärde mark - småhus	17 554 000	17 554 000
Summa taxeringsvärde	62 793 000	57 526 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	293 073	293 073
Årets utrangeringar	-293 073	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	293 073
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-293 073	-293 073
Årets utrangeringar	293 073	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-293 073
Bokfört värde	0	0
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	14 253	14 253
Avräkningskonto HSB Stockholm	723 916	777 621
	738 169	791 874
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 292	174 569
Upplupna intäkter	200 262	0
	395 554	174 569

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	61551379	1,11%	2020-09-07	783 983	590 040
SBAB	61551387	1,66%	2021-02-19	9 415 094	0
SBAB	11272096	1,42%	2020-02-29	7 856 732	0
SBAB	14810587	1,18%	2020-02-29	7 281 738	0
				25 337 547	590 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 747 507

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 387 347

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 916 000 42 984 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 590 040 590 040

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 916	12 150
Förutbetalda hyror och avgifter	209 609	200 379
Övriga upplupna kostnader	83 581	294 476
	305 106	507 005

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19/5-2020

Andreas Tarander

Anette Bergqvist

Antti Ahonen

Johan Hjelmstedt

Johan Svensson

Per Andersson

Timmy Brandt

Vår revisionsberättelse har 28-5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro, org.nr. 716420-3205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/5- 2020

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor