



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄCKÖ I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0836



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Läckö i Lidköping

Org nr 769000-0836

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 65:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar med anpassning för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2014.

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

Fastigheten var under 2019 fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring. Från januari 2020 är fastigheten försäkrad hos Länsförsäkringar genom Söderberg & Partner. Kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet Leoparden 11 är belägen på adresserna De la Gardievägen 3 A-C samt 5D. Husen färdigställdes år 1954. 2000 genomfördes en stamrenovering. 2014 färdigställdes balkongrenoveringen. 2016 genomfördes ett fönsterbyte. Den totala bostadsytan uppgår till 1 849 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	5
2	13
3	9
5	3
Totalt	30

I föreningen finns även 4 st lokaler, 6 st garage och 8 st parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målningsarbeten	11 895 kr
Smörjning fönster och dörrar	14 625 kr
Totalt	26 520 kr

Under året har fasadrenoveringen slutförts. Den totala kostnaden blev 3 834 984 kr.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

Under 2019 var årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 759 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 563 459 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- Schneider angående fjärrvärmecentralen
- 3 och 3 GIS för uthyrning av antennplats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 (35) medlemmar varav 35 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 april 2019. På stämman deltog 12 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Gustafsson	ordförande
Jan-Christer Haller	vice ordförande
Liselott Karlsson	sekreterare, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Andreas Härling	ledamot
Ingrid Sjölin	ledamot
Eva Haller	suppleant
Elin Nyberg Landin	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Anders Gustafsson ordförande, Andreas Härling och Ingrid Sjölin. Avgående suppleant är Elin Nyberg Landin. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Gustafsson, Jan-Christer Haller, Andreas Härling och Ingrid Sjölin två i förening.

Vicevärd

Eva Haller har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Maria Hägglund med Erik Berggren som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Anders Gustafsson med Andreas Härling som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Barbro Karlsson (sammankallande) samt Monika Larsson och Gunnilla Falk.

Miljö/brandskydd

Jan-Christer Haller

Studie- och fritidsverksamhet

Jan-Christer Haller

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 497	1 488	1 440	1 400	1 400
Resultat efter finansiella poster tkr	-187	159	167	237	266
Soliditet %	24	24	34	32	34
Avgifts- och hyresbortfall tkr	9	7	7	7	7
Bankskuld tkr	6 563	6 780	3 939	4 080	3 326
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	759	759	747	726	726
Fond för yttre underhåll tkr	2 100	2 026	2 048	1 906	1 712

ch

Förändringar i eget kapital

		UH-fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	48 775	2 026 297	220 832	158 850
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	158 850	-158 850
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-26 520	26 520	
Årets resultat				-187 494
Belopp vid årets slut	48 775	2 099 777	306 202	-187 494

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 099 777

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	379 682
Årets resultat före fondförändring	-187 494
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	26 520
Summa	118 707

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning: 118 707

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-187 494
Avsättning till underhållsfond	- 100 000
Disposition underhållsfond	26 520
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-73 480
Resultat efter fondförändring	-260 974



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0836

HSB Brf Läckö I Lidköping

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 496 817	1 487 813
Summa intäkter		1 496 817	1 487 813
Driftskostnader	Not 2	-849 732	-869 122
Underhållskostnader	Not 3	-26 520	-111 887
Personalkostnader	Not 4	-74 223	-92 810
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-269 255	-181 452
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-355 157	0
Summa rörelsekostnader		-1 574 887	-1 255 272
Rörelseresultat		-78 069	232 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	322	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-109 747	-74 697
Summa finansiella poster		-109 425	-73 692
Årets resultat		-187 494	158 850

u



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0836

HSB Brf Läckö I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 8 393 259 5 182 687

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 3 798 987
8 393 259 8 981 674

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

8 393 759 8 982 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12 64 021 1 138

Skattefordran

916 2 636

Övriga fordringar

Not 13 819 988 1 217 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 521 100 889
923 446 1 322 032

Kassa och bank

201 201

Summa omsättningstillgångar

923 647 1 322 233

Summa tillgångar

9 317 406 10 304 407

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0836

HSB Brf Läckö I Lidköping

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 775	48 775
Fond för yttre underhåll		2 099 777	2 026 297
		<u>2 148 552</u>	<u>2 075 072</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		306 202	220 832
Årets resultat		-187 494	158 850
		<u>118 707</u>	<u>379 682</u>
Summa eget kapital		2 267 259	2 454 753
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 347 537	2 061 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	215 922	4 718 543
Leverantörsskulder		63 856	756 691
Övriga skulder	Not 17	155 609	156 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	267 223	156 886
		<u>702 610</u>	<u>5 788 566</u>
Summa skulder		7 050 147	7 849 654
Summa Eget kapital och skulder		9 317 406	10 304 407



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0836

HSB Brf Läckö I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB Brf Läckö I Lidköping

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 402 656	1 393 684
	Hyror	54 355	54 476
	Bortfall hyror	-9 368	-7 188
	Övriga intäkter	64 774	62 441
	Bruttoomsättning	1 512 417	1 503 413
	Avsatt till inre fond	-15 600	-15 600
		1 496 817	1 487 813
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	183 877	160 265
	Tv/datakostnader	78 740	79 297
	Reparationer	16 855	32 590
	El	30 709	33 910
	Uppvärmning	238 724	256 364
	Vatten	75 502	40 053
	Sophämtning	21 222	21 045
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 370	41 650
	Medlemsavgifter	15 438	15 255
	Försäkringar	42 465	41 201
	Förvaltningsarvoden	77 263	74 901
	Övriga driftskostnader	25 567	72 591
		849 732	869 122
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	26 520	111 887
		26 520	111 887
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	21 725	24 000
	Vicevärdsarvode	24 189	21 696
	Revisorsarvode	2 800	2 500
	Löner och andra ersättningar	13 533	28 218
	Sociala kostnader	11 976	16 396
		74 223	92 810
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	262 636	174 833
	Markanläggningar	6 619	6 619
		269 255	181 452
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fasad	355 157	0
		355 157	0
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	322	645
	Övriga ränteintäkter	0	360
		322	1 005
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	109 747	74 697
		109 747	74 697



HSB Brf Läckö I Lidköping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 9Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2079

1963

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Årets investeringar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 816 319

68 660

3 834 984

-391 265

11 328 698

7 816 319

68 660

0

0

7 884 979

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

-2 702 292

-269 255

36 108

-2 935 439

-2 520 840

-181 452

0

-2 702 292

Bokfört värde

8 393 259

5 182 687

Taxeringsvärde för Leoparden 11

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

14 200 000

156 000

14 356 000

11 600 000

119 000

11 719 000

Mark - bostäder

Mark - lokaler

5 400 000

50 000

5 450 000

4 159 000

35 000

4 194 000

Taxeringsvärde totalt

19 806 000

15 913 000

Not 10Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående fasadrenovering

0

3 798 987

Not 11Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 12Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Övriga kundfordringar

0

64 021

64 021

1 138

0

1 138

Not 13Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

769 699

50 289

819 988

1 167 080

50 289

1 217 369

Not 14Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Ianspråktagande av yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut

48 775

2 026 297

0

100 000

-26 520

48 775

2 099 777

220 832

158 850

-100 000

26 520

306 202

158 850

-158 850

-187 494

-187 494

HSB Brf Läckö I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	342441	1,60%
Stadshypotek AB	399334	1,87%
Stadshypotek AB	409089	1,60%
Stadshypotek AB	412671	1,79%
Stadshypotek AB	427889	1,65%
	Konv.datum	Belopp
	2020-01-04	889 959
	2020-03-01	1 300 000
	2020-02-06	706 662
	2021-12-01	761 088
	2024-06-30	2 905 750
		6 563 459
		215 922
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 347 537
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 483 849
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	6 833 700	6 833 700
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	215 922	4 718 543
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	11 651	15 388
Arbetsgivaravgifter	8 886	11 994
Inre fond	135 072	129 064
	155 609	156 446
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 957	0
Förutbetalda hyror och avgifter	122 779	101 786
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	136 487	55 100
	267 223	156 886

Lidköping 11/5 2020

Anders Gustafsson

Andreas Härling

Jan-Christer Haller

Ingrid Sjölin

Liselott Karlsson

Vår revisionsberättelse har 11/5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Hägglund
Av föreningen vald revisor

Niklas Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Läckö, org.nr. 769000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Läckö för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas 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.

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 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 Läckö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

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.

Lidköping den 11 / 5 2020


Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Hägglund

Av föreningen vald revisor