



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lilltuna i Norrköping

Org.nr. 725000-0499

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-30. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gunilla Wahlberg	Ordförande	i tur att avgå
Lena Jonsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Filip Öhman	Sekreterare	
Niclas Sjöqvist	Ledamot	
Conny Eklund	Ledamot	i tur att avgå
Fredrik Lehtinen	HSB-ledamot	t.o.m. 2020-06-10
Maria Colling	HSB-ledamot	fr.o.m. 2020-06-10

Firmatecknare har varit Gunilla Wahlberg, Lena Jonsson, Niclas Sjöqvist, Filip Öhman och Conny Eklund, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Marianne Holmström De Koster med Zakaria Ahmed som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Gunilla Wahlberg som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Filip Öhman som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Jonas Nilsson, sammankallande, och Kecke Pettersson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Lilla Fridtuna 1 i Norrköpings kommun med adresserna Hagebygatan 42-46, Holmstagatan 1-5 och Trozelligatan 53-55. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 90 bostäder om 4 935 m² och 5 lokaler/förråd om 100 m².

Lägenhetsfördelning:

36 st.	1 rum och kök
54 st.	2 rum och kök

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

1996/97	Byte rör och elledningar, totalrenovering samtliga badrum, renovering av fasader, byte takbeklädnad.
2006	Dränering grund.
2012	Byte samtliga entrédörrar.
2014	Relining i samtliga fastigheter.
2016	Miljöhus.
2017	Fönsterbyte, franska balkonger ersattes med fönster samt fast nederdel för att upprätthålla erforderligt brandskydd. Lgh nr 4,6,16,18 och 34 har ej bytt franska balkongen och har därmed ej samma brandskydd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-04-28 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

MS

**Underhåll/investeringar**

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Målning av källargångar	283 538 kr
Målning av entrépartier	45 000 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Under 2020/2021 planeras inga större åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 114 (111). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 470	3 425	3 425	3 425	3 425
Årets resultat, tkr	364	318	629	718	975
Balansomslutning, tkr	15 919	15 698	15 407	14 944	8 329
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	703	694	694	694	694
Driftkostnad, kr/kvm *	496	555	508	496	
Ränta, kr/kvm	18	17	16	22	
Lån, kr/kvm	1 825	1 855	1 878	1 902	
Fond för yttre underhåll, tkr	2 393	2 484	2 325	2 076	
Likviditet %	527%	500%	476%	606%	
Soliditet %	40%	38%	37%	33%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftkostnader ingår driftkostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.



Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 703 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 945	2 483 552	3 059 015	317 665	5 951 176
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			317 665	-317 665	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		238 000	-238 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-328 538	328 538		0
Årets resultat				364 434	364 434
Belopp vid årets utgång	90 945	2 393 014	3 467 217	364 434	6 315 610

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 467 217
Årets resultat	364 434
Summa till stämmans förfogande	3 831 651

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 831 651
-----------------------------------	-----------

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

M



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 477 316	3 434 724
Övriga rörelseintäkter	3	45 247	67 961
Summa rörelseintäkter		3 522 563	3 502 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 033 506	-2 260 069
Övriga externa kostnader	5	-280 617	-344 772
Underhåll enligt plan	6	-328 538	-60 024
Personalkostnader och arvoden	7	-133 332	-134 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-302 326	-302 326
Summa rörelsekostnader		-3 078 319	-3 102 024
Rörelseresultat		444 244	400 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 442	2 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 252	-85 787
Summa finansiella poster		-79 810	-82 996
Resultat efter finansiella poster		364 434	317 665
Årets resultat		364 434	317 665

Tilläggsupplysning

Årets resultat	364 434	317 665
Reservering till fond yttre underhåll	-238 000	-219 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	328 538	60 024
Överskott	454 972	158 689

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lilltuna i Norrköping

725000-0499

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 848 682	12 151 008
Summa materiella anläggningstillgångar		11 848 682	12 151 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 849 182	12 151 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	2 301
Övriga fordringar		5 495	5 495
Avräkningskonto HSB Östra		1 266 217	1 344 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 956	94 063
Summa kortfristiga fordringar		1 369 806	1 446 790
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 700 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	2 100 000
Summa omsättningstillgångar		4 069 806	3 546 790
SUMMA TILLGÅNGAR		15 918 988	15 698 298

nyl



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lilltuna i Norrköping

725000-0499

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 945	90 945
Fond för yttre underhåll		2 393 014	2 483 552
Summa bundet eget kapital		2 483 959	2 574 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 467 217	3 059 015
Årets resultat		364 434	317 665
Summa fritt eget kapital		3 831 651	3 376 679
Summa eget kapital		6 315 610	5 951 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	9 007 200	3 153 200
Leverantörsskulder		88 015	126 659
Aktuella skatteskulder		32 752	18 814
Övriga skulder	14	172 427	173 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	302 984	275 056
Summa kortfristiga skulder		9 603 378	3 747 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 918 988	15 698 298

MX

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Årets avskrivningar på markanläggningar uppgår till 5 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 470 296	3 424 704
Hyrer	22 800	22 800
Hysesbortfall	-6 600	-3 600
Avsättning till inre fond	-9 180	-9 180
Summa nettoomsättning	3 477 316	3 434 724

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	14 096	12 693
Pantförskrivningsavgift	7 953	7 805
Bonus	0	26 157
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	23 198	21 306
Övriga rörelseintäkter	45 247	67 961





HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	88 648	273 679
Elavgifter	291 825	304 824
Uppvärmningsavgifter	808 294	867 812
Vatten och avlopp	171 696	141 544
Sophämtning	87 044	88 833
Övrig renhållning	4 134	0
Försäkringar	71 939	70 080
Kabel-tv	93 328	90 743
Fastighetsskötsel	283 893	298 624
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	128 610	123 930
Övriga kostnader	4 095	0
Summa driftskostnader	2 033 506	2 260 069
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 138	8 413
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	158 308	154 028
Övriga förvaltningskostnader	20 374	23 343
Konsultarvoden	30 199	97 947
Medlemsavgift HSB	34 130	34 130
Övriga kostnader, avdragsgilla	841	300
Möteskostnader	3 024	7 504
Överlåtelseavgift	24 603	16 783
Pantförskrivningsavgift	0	2 326
Summa övriga externa kostnader	280 617	344 772
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	328 538	60 024
Summa underhåll enligt plan	328 538	60 024
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	71 500	69 000
Arvode vicevärd	35 000	35 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	23 832	27 833
Summa personalkostnader och arvoden	133 332	134 833

Föreningen har ingen anställd personal.

Handwritten mark

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1945	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 554 212	16 554 212
Ingående anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	496 405	496 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 214 617	17 214 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 063 608	-4 761 282
Avskrivningar på byggnader	-277 506	-277 506
Avskrivningar på markanläggningar	-24 820	-24 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 365 935	-5 063 608
Utgående redovisat värde	11 848 682	12 151 008
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
Totalt taxeringsvärde	58 200 000	58 200 000
Fastighetsbeteckning:		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 956	94 063
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 956	94 063
11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	2 700 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar	2 700 000	2 100 000

ix

12 Skulder till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52	2021-01-29	5 970 000	6 000 000
Swedbank AB	1,16	2020-10-15	1 678 200	1 736 200
Swedbank AB	1,16	2020-10-15	1 359 000	1 417 000
			9 007 200	9 153 200

Nästa års amortering beräknas uppgå till		176 000	116 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		8 831 200	3 037 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	6 000 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	704 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	8 127 200

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	9 625 055	9 625 055
Summa ställda säkerheter	9 625 055	9 625 055

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	176 000	116 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	8 831 200	3 037 200
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 007 200	3 153 200

14 Övriga skulder 2020-08-31 2019-08-31

Medlemmars reparationsfond/inre fond	172 427	173 392
Summa övriga kortfristiga skulder	172 427	173 392

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	173 392	164 710
Uttag under året	-10 145	-498
Avsättning	9 180	9 180
Utgående värde	172 427	173 392

Handwritten mark



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	7 349	4 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	9 500
Förskottsbetalda hyror och avgifter	277 074	256 710
Avtalsplacerade betalningar	9 061	4 306
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 984	275 056

Norrköping *26/10 2020*

Gunilla Wahlberg
.....
Gunilla Wahlberg

Lena Jonsson
.....
Lena Jonsson

Niclas Sjöqvist
.....
Niclas Sjöqvist

Filip Öhman
.....
Filip Öhman

Conny Eklund
.....
Conny Eklund

Maria Colling
.....
Maria Colling

Vår revisionsberättelse har lämnats *3/11 2020*

Marianne H. de Koster
.....
Marianne Holmström De Koster
Av föreningen vald revisor

11/11-2020
JA
.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilltuna i Norrköping, org.nr. 725000-0499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Norrköping den 3/11 2020

11/11-2020

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Marianne Holmström De Koster
Av föreningen vald revisor