



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillåpark 1 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Stämjärnet 10, i Örebro som byggdes år 2010-2011.

På fastigheten finns 1 hus med 4-5 våningar och 7 trappuppgångar fördelat på 80 lägenheter med adresserna Lilla Ågränd 2-14.

Föreningens 80 lägenheter fördelar sig enligt följande:

2 st	1 rok	51,0 m ²
16 st	2 rok	54-66 m ²
22 st	3 rok	79-93 m ²
34 st	4 rok	104-121 m ²
6 st	5 rok	124-150 m ²

Lägenhetsyta: 7 726 m²

Inom föreningen finns 88 p-platser i källargarage och 22 carportar med motorvärmareuttag samt 5 mc-platser i garaget. Av dessa platser hyrs 21 garage och 11 carportar ut till grannföreningen Lillåstrand.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-11-18.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Gräsklippning samt snöröjning har utförts av Trädgårdstjänst. Föreningen har avtal med Telia gällande bredbandsanslutning.

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

Åtgärd	År
Styr o reglerutrustning	2014



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Trästaket runt terrasserna har renoverats. Allt påverkat trä är utbytt och allt är målat. Taken har sopats rena från påväxt av mossa och lav. En motor till frånluftsfläktarna har renoverats. Rullporten till garaget justerad och underhållsservad. Värmeväxlare rengjorda. Två nya dräneringspumpar installerade. Klottersanering utförd vid tre tillfällen.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 443 000 kronor.

Byte av leksand har bedömts onödigt. Sanden på lekplatsen fyller sin funktion enligt flera medlemmars erfarenhet. Sanden sköts genom krattning.

Framtida planerade underhållsåtgärder är OVK-besiktning och värmeväxlare - ventilation rengöring, målning/bättring slätputs, genomgång av rökdetektorer samt strykning trädörrar in och utvändigt.

Ekonomi: Föreningen har en stabil ekonomi med positivt kassaflöde. Föreningen villkorsändrade ett lån under året och i samband med omläggning amorterades 2 000 000 kr. Ny ränta på 0,79 % med 5 års bindningstid.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 632 494 kr. Under året har föreningen amorterat 2 416 804 kr.

Avgiften höjdes inför 2020 med 1 %. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften inför 2021. Årsavgifterna uppgår till kronor 526 kr/kvm. Föreningens budget för 2021 visar ett positivt resultat efter avsättning till yttre underhållsfond. Troligen inga ytterligare höjningar de närmaste åren.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Medlemmarna får kontinuerlig information om föreningens angelägenheter genom informationsbrev (4 st) som ordförande skriver och dels genom information på föreningens hemsida www.lillapark.se. Föreningen har även en egen e-postadress styrelsenlillapark@hotmail.se.

Tyvärr har alla aktiviteter i Gränden ställts in under året på grund av pandemin. Föreningen planerar lämplig form av 10-årsjubileum kommande år.

Bostadsrättsföreningen har under året hyrt ut vår gemensamma lokal Gränden till medlemmarna. Totalt är inkomsten till föreningen för uthyrningen av Gränden 7 600 (17 600) kronor för år 2020. *lv*



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18 i Föreningslokalen Gränden, Örebro. På stämman deltog 39 medlemmar (35 med poströst).

Kontinuerliga möten med vår grannförening BRF Lillåstrand tillsammans med vilka vi har en gemensam arbetsgrupp gällande vår utemiljö. Ett antal möten har hållits för att se över våra avtal av olika slag.

Föreningen hade vid årets slut 124 (126) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Holm	ordförande
Lennart Eriksson	vice ordförande
Åke Peterson	sekreterare
Cecilia Andersson	studieorganisatör
Hans Claesson	ledamot
Elisabeth Randestad	ledamot
Patrik Karlsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Holm, Åke Peterson, Hans Claesson och Elisabeth Randestad.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Anders Holm, Elisabeth Randestad, Lennart Eriksson och Åke Petersson två i förening.

Revisor har varit Erik Salén med Alfred Spiedel som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Sten Lindgren, Lennart Klasenius och Barbro Bergfeldt, sammankallande Lennart Klasenius.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Cecilia Andersson. *hw*



FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 901	4 840	4 810	4 453	4 784
Resultat efter finansiella poster tkr	359	411	308	102	-494
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	79%	78%	78%	77%	77%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	526	521	516	516	516
Bankskuld kr/m ²	5 136	5 443	5 487	5 664	5 828
Räntekostnader kr/m ²	58	82	87	89	142
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	24%	31%	33%	33%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	57	59	59	60	69
Elkostnad kr/kvm totalyta	40	40	38	40	36
Värmekostnad kr/kvm totalyta	35	53	65	53	62
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	16	13	13	14	13

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 055 000	146 195 000	3 023 088	-2 839 313	410 637
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				410 637	-410 637
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-488 880	488 880	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			443 000	-443 000	
Årets resultat					359 361
Belopp vid årets slut	4 055 000	146 195 000	2 977 208	-2 382 797	359 361



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 428 677
Disposition ur UH-fond	488 880
Avsatt till UH-fond	- 443 000
Årets resultat	<u>359 361</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 023 435

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 2 023 435
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 977 208 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 405 241 kr.

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



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 880 332	4 840 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 130	0
Summa rörelseintäkter		4 901 462	4 840 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 621 717	-2 294 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 578	-67 310
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-95 977	-99 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 337 522	-1 337 522
Summa rörelsekostnader		-4 093 794	-3 799 428
Rörelseresultat		807 668	1 040 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	819	935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-449 126	-631 233
Summa finansiella poster		-448 307	-630 298
Årets resultat		359 361	410 637

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	188 840 218	190 177 740
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		188 840 218	190 177 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		188 840 718	190 178 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 360	3 138
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 911 420	3 151 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 302	109 651
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 027 082	3 263 866
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	273 934	273 115
Summa omsättningstillgångar		3 301 016	3 536 980
SUMMA TILLGÅNGAR		192 141 734	193 715 220



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 250 000	150 250 000
Fond för yttre underhåll	2 977 208	3 023 088
<i>Summa bundet eget kapital</i>	153 227 208	153 273 088
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 382 797	-2 839 313
Årets resultat	359 361	410 637
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 023 435	-2 428 677
Summa eget kapital	151 203 773	150 844 411
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	26 574 242	25 192 358
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	13 108 252	16 856 940
Skatteskuld	229 927	160 329
Övriga kortfristiga skulder	0	2 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 19	
	9 964	50 715
	1 015 576	607 822
	14 363 719	17 678 451
Summa skulder	40 937 961	42 870 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	192 141 734	193 715 220

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	359 361	410 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 337 522	1 337 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 696 883	1 748 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 769	5 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	433 956	28 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 039 071	1 782 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 366 804	-345 991
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 366 804	-345 991
Årets kassaflöde	-327 733	1 436 707
Likvida medel vid årets början	3 410 820	1 974 113
Likvida medel vid årets slut	3 083 087	3 410 820

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hw*

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsplanen är upprättad med nyttjandeperioden 130 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,77

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 067 184	4 026 852
Hyror	795 248	793 512
Övriga avgifter	2 997	3 296
Övriga intäkter	31 403	27 753
Bruttoomsättning	4 896 832	4 851 413
Hyresbortfall	-16 500	-11 050
	4 880 332	4 840 363
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	21 130	0
	21 130	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	487 338	503 789
Reparationer	259 198	274 704
El	311 342	308 606
Uppvärmning	271 320	407 424
Vatten	124 314	101 742
Sophämtning	125 616	121 235
Övriga avgifter	88 720	83 301
Förvaltningskostnader	141 723	161 508
Fastighetsavgift	99 090	96 970
Övriga driftskostnader	224 176	235 511
Planerat underhåll	488 880	0
	2 621 717	2 294 789
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 383
Juridiska avgifter	748	450
Revisionskostnad	9 800	9 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 290	16 952
Medlemsavgift HSB	24 000	24 000
Övriga kostnader	2 740	14 025
	38 578	67 310
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	73 315	72 000
Övriga arvoden	2 500	2 000
Revisorsarvode	6 149	5 900
Löner och andra ersättningar	0	4 375
Sociala kostnader	14 013	15 532
	95 977	99 807
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 337 522	1 337 522
	1 337 522	1 337 522
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	819	935
	819	935

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	448 016	630 789
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	4
	Övriga finansiella kostnader	1 110	440
		449 126	631 233

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	173 000 000	173 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 000 000	173 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 822 260	-8 484 738
Årets avskrivningar	-1 337 522	-1 337 522
Utgående avskrivningar	-11 159 782	-9 822 260
Bokfört värde	161 840 218	163 177 740
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 000 000	27 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000 000	27 000 000
Bokfört värde	27 000 000	27 000 000
Summa byggnader och mark	188 840 218	190 177 740
 Taxeringsvärde för Stämjärnet 10 i Örebro. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	127 000 000	127 000 000
Byggnad - lokaler	4 193 000	4 193 000
	131 193 000	131 193 000
Mark - bostäder hyreshus	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	0	0
	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde totalt	176 193 000	176 193 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 360	3 138
	1 360	3 138
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 301	13 371
Skattefordran	9 887	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 809 153	3 137 706
Övriga fordringar	73 079	0
	2 911 420	3 151 077
Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	273 934	273 115
	273 934	273 115
Not 15 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	4 055 000	146 195 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		3 023 088
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-488 880
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		443 000
Årets resultat		-2 839 313
Belopp vid årets slut	4 055 000	146 195 000
		2 977 208
		-2 382 797
		359 361
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer
		Ränta
		Konv.datum
		Belopp
		Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788935761
		0,80%
		2024-09-17
		15 192 358
		83 252
	Nordea Hypotek AB	39788999832
		0,45%
		2021-10-12
		2 825 000
		200 000
	Nordea Hypotek AB	39798248856
		0,79%
		2025-09-17
		11 665 136
		200 000
	Stadshypotek AB	881232
		1,11%
		2021-09-30
		10 000 000
		0
		39 682 494
		483 252
		26 574 242
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till	
		37 266 234
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	483 252	366 804
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	12 625 000	16 490 136
	13 108 252	16 856 940
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	15 532
Källskatt	0	25 282
Mervärdesskatt	9 964	9 901
	9 964	50 715
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	385 223	376 363
Upplupna räntekostnader	50 732	60 925
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	579 621	170 534
	1 015 576	607 822



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-03-11


Anders Holm


Cecilia Andersson


Elisabeth Haraldsson Randestad


Åke Pettersson


Hans Claesson


Lennart Eriksson


Patrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-18


Erik Salén

Av stämman vald revisor


Helene Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillåpark 1, org.nr.769620-4978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillåpark 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisornas 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 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 Lillåpark 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 18/3 2021


Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Salén

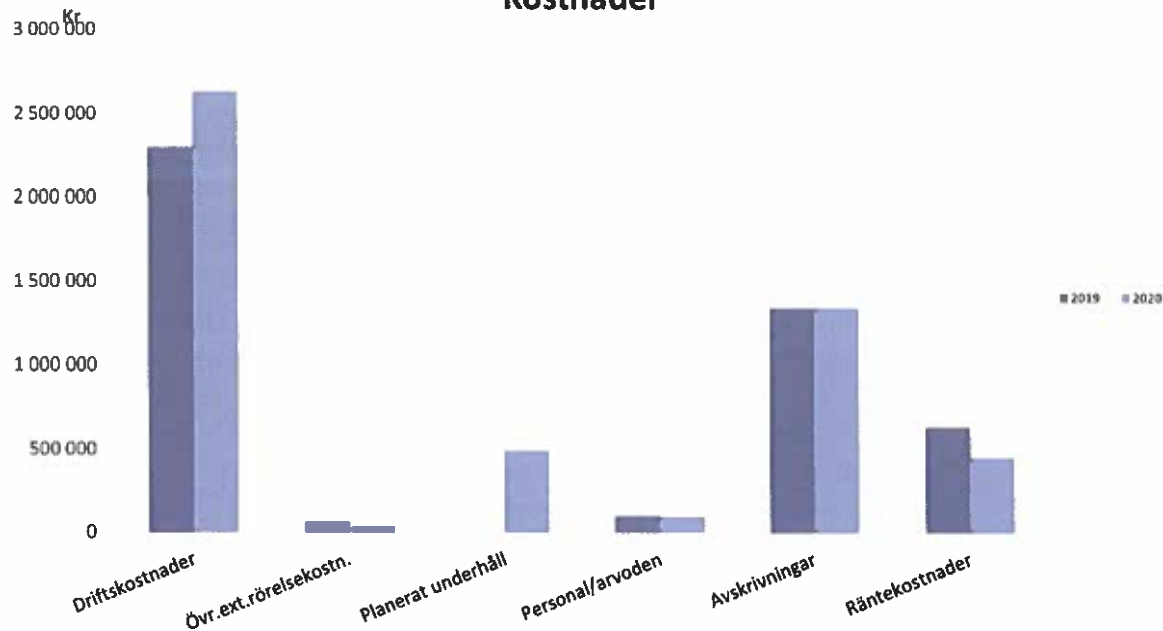
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 769620-4978

HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

