



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillåpark 1 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 89 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 2019-10-24.

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 <i>mw</i>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Åtgärder för avlägsnande av påväxt på tak har påbörjats. Korrigeringar för bättre avvattnings av carportplatserna har utförts. Byte av trädelar i bänkar på gården har skett. Luftväxling och uppvärmning i garagen har justerats för att nå en förbättrad energianvändning. Omfattande städning av alla rum i källarplan och garage har skett. Installation av filter i tilluftsventiler i källarplan har påbörjats. Brandskyddsbesiktning utförd enligt avtal. Garageport (rullport) - service utförd enligt program.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 455 000 kronor.

Byte av leksand har bedömts onödigt. Sanden på lekplatsen fyller sin funktion enligt flera medlemmars erfarenhet. OVK-besiktning skall ske vart 6:e år för vår typ av ventilationssystem, nästa gång 2022. Värmeväxlarfilter har bytts tre gånger under året, inget behov av storrengöring enligt bedömning.

Föreningen har senarelagt upprustningen av trästaketet pga. fortgående dialog med byggherren angående det byggfel som är upphovet till problemen.

Framtida planerade underhållsåtgärder är upprustning och ommålning av trästaketet runt uteplatser. Utbyte av växtmaterial och förnyelse av jord i planteringarna utmed CV-gatan. OVK-besiktning och värmeväxlare - ventilation rengöring. Byte av armaturer i entréer och trapphallar. Linjemarkering p-platser. Uppskattad kostnad under fem år är 750 tkr.

Ekonomi: Föreningen har en stabil ekonomi med positivt kassaflöde. Föreningen omplacerade ett lån under året på 15 000 000 kr till en ränta på 0,80 % med 5 års bindningstid.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 049 298 kr. Under året har föreningen amorterat 345 991 kr.

Avgiften höjdes inför 2019 med 1 %. Styrelsen har även beslutat att höja avgiften inför 2020 med 1 %. Årsavgifterna uppgår till kronor 526 kr/kvm efter höjning. Föreningens budget för 2020 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. Under året har del av styrelsen genomgått följande utbildningar. Bostadsrättsföreningens avtal, styrelsens ansvar, bostadsrättsjuridik 2 anordnade av HSB MälarDalarna. Ledamöter har även deltagit på energiinformation på Rådhuset, träff med Eon på värmeverket, informationsmessa om sol och elbilsladdning. 



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

I föreningslokalen Gränden har det månatligen ordnats pubkvällar samt glöggkväll. En kväll inbjöds alla till en fördjupad genomgång av energiomsättningen i fastigheten. Dessutom har temakvällar ordnats där medlemmar berättat om resor m.m. Föreningen har även haft en gemensam trädgårdsfest tillsammans med grannföreningen Lillåstrand. Elbilsgruppen har även träffats för att diskutera utveckling av laddmöjligheter för elbilar.

Bostadsrättsföreningen har under året hyrt ut vår gemensamma lokal Gränden till medlemmarna. Totalt är inkomsten till föreningen för uthyrningen av Gränden 17 600 (10 000) kronor för år 2019.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20 i Närkes Kulturbryggeri, Örebro. På stämman deltog 54 medlemmar(35 med rösträtt). Föreningen har även hållit en extrastämma där arvode för revisor och valberedning behandlades. Extrastämman hölls 2019-09-16 i föreningslokalen Gränden. På extrastämman deltog 25 medlemmar(17 med rösträtt). 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. Dessutom har möten hållits för att energioptimera vår undercentral. Representanter har även haft möte med HSB för översyn av avtal och relationer.

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 1 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Holm	ordförande
Åke Peterson	vice ordförande
Barbro Bergfeldt	sekreterare
Hans Claesson	studieorganisatör tom maj
Lennart Eriksson	ledamot
Cecilia Andersson	Studieorganisatör from maj
Elisabeth Randestad	ledamot
Patrik Karlsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Holm, Lennart Eriksson, Barbro Bergfeldt och Cecilia Andersson.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Anders Holm, Elisabeth Randestad, Hans Claesson och Åke Petersson två i förening. *hw*



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 Kerstin Hellmark, sammankallande Lennart Klasenius.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Barbro Bergfeldt med Anders Holm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 840	4 810	4 453	4 784	4 769
Resultat efter finansiella poster tkr	411	308	102	-494	-483
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	78%	78%	77%	77%	76%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	521	516	516	516	516
Bankskuld kr/m ²	5 443	5 487	5 664	5 828	5 955
Räntekostnader kr/m ²	82	87	89	142	177
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	31%	33%	33%	39%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	59	59	60	69	21
Elkostnad kr/kvm totalyta	40	38	40	36	36
Värmekostnad kr/kvm totalyta	53	65	53	62	60
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	13	13	14	13	14

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 055 000	146 195 000	2 568 088	-2 692 491	308 177
Omföring av årets resultat enligt årstämma				308 177	-308 177
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			455 000	-455 000	
Årets resultat					410 637
Belopp vid årets slut	4 055 000	146 195 000	3 023 088	-2 839 313	410 637



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 384 313
Disposition ur UH-fond	-
Avsatt till UH-fond	- 455 000
Årets resultat	<u>410 637</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 428 677

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 2 428 677
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 023 088 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -44 363 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar [här](#)

**HSB brf Lillåpark1 i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 840 363	4 810 056
Summa rörelseintäkter		4 840 363	4 810 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 294 789	-2 331 377
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 310	-63 846
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-99 807	-99 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 337 522	-1 337 522
Summa rörelsekostnader		-3 799 428	-3 832 329
Rörelseresultat		1 040 935	977 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	935	991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-631 233	-670 541
Summa finansiella poster		-630 298	-669 550
Årets resultat		410 637	308 177



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	190 177 740	191 515 262
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		190 177 740	191 515 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		190 178 240	191 515 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	3 138	5 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 151 077	1 723 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 651	104 786
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 263 866	1 833 675
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	273 115	272 180
Summa omsättningstillgångar		3 536 980	2 105 855
SUMMA TILLGÅNGAR		193 715 220	193 621 617



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 250 000	150 250 000
Fond för yttre underhåll	3 023 088	2 568 088
<i>Summa bundet eget kapital</i>	153 273 088	152 818 088
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 839 313	-2 692 491
Årets resultat	410 637	308 177
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 428 677	-2 384 313
Summa eget kapital	150 844 411	150 433 775
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 192 358	42 028 485
<i>Summa långfristiga skulder</i>	25 192 358	42 028 485
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 16 856 940	366 804
Leverantörsskulder	160 329	199 279
Skatteskuld	2 645	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 50 715	48 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 607 822	544 927
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	17 678 451	1 159 357
Summa skulder	42 870 809	43 187 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	193 715 220	193 621 617

HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	410 637	308 177
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 337 522	1 337 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 748 159	1 645 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 582	212 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 957	-36 741
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 782 698	1 821 241
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-345 991	-1 366 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-345 991	-1 366 804
Årets kassaflöde	1 436 707	454 437
Likvida medel vid årets början	1 974 113	1 519 676
Likvida medel vid årets slut	3 410 820	1 974 113

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

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 026 852	3 987 012
Hyrer	793 512	789 336
Övriga avgifter	3 296	3 018
Övriga intäkter	27 753	36 340
Bruttoomsättning	4 851 413	4 815 706
Hyresbortfall	-11 050	-5 650
	4 840 363	4 810 056
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	503 789	510 697
Reparationer	274 704	175 866
El	308 606	295 610
Uppvärmning	407 424	501 179
Vatten	101 742	96 999
Sophämtning	121 235	117 410
Övriga avgifter	83 301	78 731
Förvaltningskostnader	161 508	152 119
Fastighetsavgift	96 970	89 960
Övriga driftskostnader	235 511	237 044
Planerat underhåll	0	75 762
	2 294 789	2 331 377
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	2 383	0
Juridiska avgifter	450	1 474
Revisionskostnad	9 500	12 325
Medlems- och styrelseaktiviteter	16 952	14 627
Medlemsavgift HSB	24 000	24 000
Övriga kostnader	14 025	11 420
	67 310	63 846
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 000	72 000
Övriga arvoden	2 000	956
Revisorsarvode	5 900	5 910
Löner och andra ersättningar	4 375	1 800
Sociala kostnader	15 532	18 918
	99 807	99 584
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 337 522	1 337 522
	1 337 522	1 337 522
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	935	991
	935	991
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	630 789	670 541
Räntekostnad skattekonto	4	0
Övriga finansiella kostnader	440	0
	631 233	670 541

HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	173 000 000	173 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 000 000	173 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 484 738	-7 147 216
Årets avskrivningar	-1 337 522	-1 337 522
Utgående avskrivningar	-9 822 260	-8 484 738
Bokfört värde	163 177 740	164 515 262
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	190 177 740	191 515 262

Taxeringsvärde för Stämjärnet 10 i Örebro. Värdeår 2011.

Byggnad - bostäder hyreshus	127 000 000	105 000 000
Byggnad - lokaler	4 193 000	3 648 000
	131 193 000	108 648 000
Mark - bostäder hyreshus	45 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	0	0
	45 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	176 193 000	134 648 000

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 138	5 196
	3 138	5 196
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 371	17 395
Skattefordran	0	4 365
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 137 706	1 701 933
	3 151 077	1 723 693
Not 13 Kassa och bank		
Bankkonto	273 115	272 180
	273 115	272 180
Not 14 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	4 055 000	146 195 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		2 568 088
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		455 000
Årets resultat		-455 000
Belopp vid årets slut	4 055 000	146 195 000
	3 023 088	-2 839 313
		410 637
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea Hypotek AB	39788935761	0,80%
Nordea Hypotek AB	39788940439	0,47%
Stadshypotek AB	821464	1,41%
Stadshypotek AB	881232	1,11%
		Konv.datum
		2024-09-17
		2020-10-12
		2020-09-30
		2021-09-30
		Belopp
		15 275 610
		3 025 000
		13 748 688
		10 000 000
		42 049 298
		Nästa års amortering
		83 252
		200 000
		83 552
		0
		366 804
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		25 192 358
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		40 215 278
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 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	16 490 136	366 804
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	366 804	0
	16 856 940	366 804
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	15 532	16 926
Källskatt	25 282	21 753
Mervärdesskatt	9 901	9 668
	50 715	48 347
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	376 363	355 569
Upplupna räntekostnader	60 925	58 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 534	130 713
	607 822	544 927

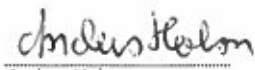
HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Noter

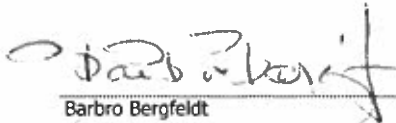
2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-03-15



Anders Holm



Barbro Bergfeldt



Cecilia Andersson



Elisabeth Haraldsson Randestad



Åke Pettersson



Hans Claesson

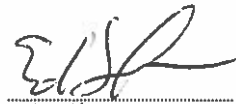


Lennart Eriksson



Patrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-15



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 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 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 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. 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 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 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 15 13 2020



Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

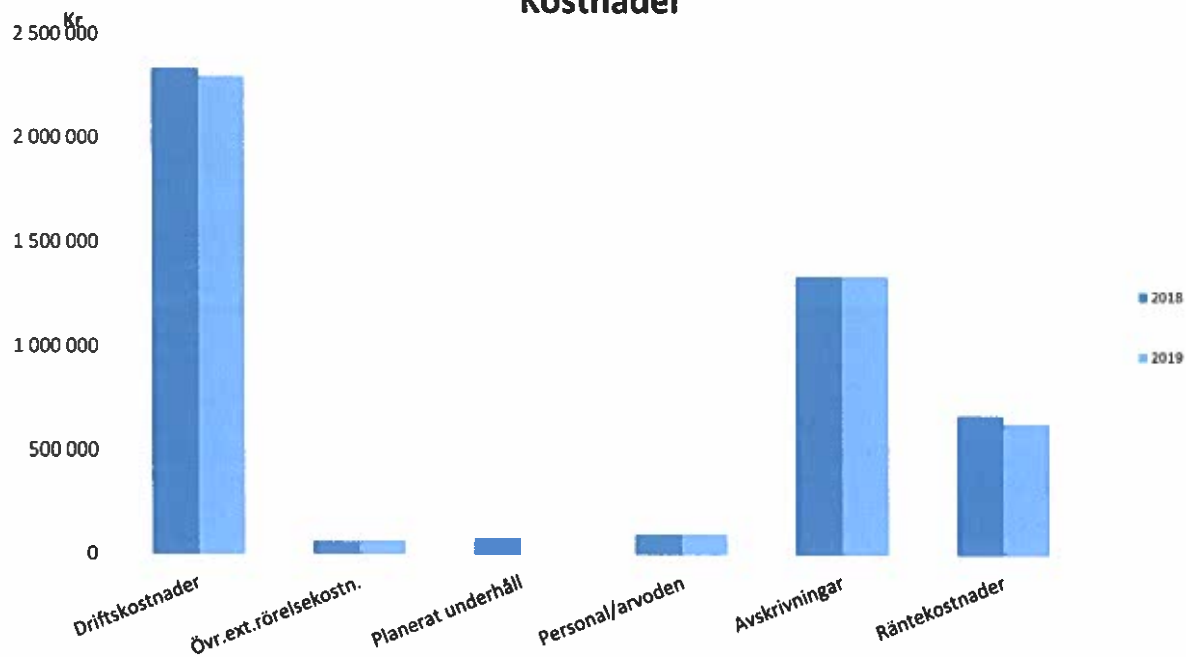


Erik Salén
Av föreningen vald revisor



HSB brf Lillåpark1 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

