



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lillholmen i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gräsholmen 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3 087
Parkeringar och garageplatser	34	0

Föreningens fastighet är byggd 2008 och har värdeår 2008.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Brf Ekholmens gemensamhetsanläggning. Vi delar viss trädgårdsskötsel och viss snöröjning med Ekholmen. Föreningens andel är 32 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Vi har under året målat alla ytterdörrar, förrådsdörrar samt dörrarna till alla 3 soprum. År 2020 ska en OVK-Besiktning samt rensning av ventilationskanaler genomföras.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	El	Byte av armaturer på all utebelysning till LED-lampor



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Rüdlinger	Ledamot
Olov Arvidson	Ledamot
Sofia Wallace	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Rüdlinger och Olov Arvidson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Rüdlinger, Olov Arvidson och Åse Johansson-Kristiansen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ari Hassan	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Inger Netzell, Tuba Moradbayg och Ann-Christine Friberg.

Underhållsplan

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

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 1 överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	912	912	912	912	912
Totala intäkter kr/kvm	1 109	956	954	960	1 012
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	372	371	365	295	-216
Belåning, kr/kvm	6 157	6 343	6 584	6 862	7 047
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	686	502	477	483	469
Energikostnader kr/kvm	185	170	180	165	150

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

ns

Handwritten signature and initials in blue ink.

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lillholmen i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 935	2 937	2 946	2 963	3 123
Resultat efter finansiella poster	279	332	470	299	-1 299
Soliditet	71%	70%	69%	68%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	3 424 469
Rörelsekostnader	- 3 059 469
Finansiella poster	- 85 967
Årets resultat	279 034

Planerat underhåll	+ 256 923
Avskrivningar	+ 610 945
Årets sparande	1 146 902

Årets sparande per kvm total yta 372

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	1 847 220	-2 979 866	331 683
Reservering till fond 2018		462 000	-462 000	
Anspråktagande av fond 2018		-201 138	201 138	
Balanserad i ny räkning			331 683	-331 683
Årets resultat				279 034
Belopp vid årets slut	48 786 000	2 108 082	-2 909 045	279 034

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 909 045
Årets resultat	279 034
	-2 630 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	470 000
Anspråktagande av underhållsfond	-256 923
Balanserat resultat	-2 843 088
	-2 630 011

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

**HSB Brf Lillholmen i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 935 448	2 936 609
Övriga rörelseintäkter	Not 2	489 021	13 569
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 373 220	-1 749 467
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 290	-49 586
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-25 014	-65 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		-3 059 469	-2 475 131
Rörelseresultat		365 000	475 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 877	5 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-92 844	-149 128
Summa finansiella poster		-85 967	-143 364
Årets resultat		279 034	331 683

na

**HSB Brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	65 371 077	65 982 022
		65 371 077	65 982 022
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 371 577	65 982 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		48	0
Övriga fordringar	Not 9	355 161	768 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	640 983	148 450
		996 192	916 527
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 650 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 12	80 721	236 491
Summa omsättningstillgångar		2 726 913	2 253 017
Summa tillgångar		68 098 490	68 235 539

NA

GR
d SM SN

**HSB Brf Lillholmen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

48 786 000

48 786 000

Yttre underhållsfond

2 108 082

1 847 220

50 894 082

50 633 220

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 909 045

-2 979 866

Årets resultat

279 034

331 683

-2 630 011

-2 648 183

Summa eget kapital

48 264 071

47 985 037

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 656 794

19 055 294

18 656 794

19 055 294

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

349 000

524 178

Leverantörsskulder

327 020

200 337

Skatteskulder

98 284

63 734

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

403 321

406 959

1 177 625

1 195 208

Summa skulder

19 834 419

20 250 502

Summa eget kapital och skulder**68 098 490****68 235 539**

na

et
of Gnl SW

**HSB Brf Lillholmen i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	279 034	331 683
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	889 979	942 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-498 453	-5 675
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	157 595	-531 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	549 121	405 778
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-299 500	-253 750
Ökning (+) /minskning (-) av Swap	-274 178	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-573 678	-253 750
Årets kassaflöde	-24 557	152 028
Likvida medel vid årets början	2 072 055	1 920 027
Likvida medel vid årets slut	2 047 498	2 072 055

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

NA

62 gw
Z/m



HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ns

El SW
d < m



HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
	Hyror	122 400	122 400
	Bruttoomsättning	2 936 640	2 936 640
	Hyresförluster	-1 192	-31
		2 935 448	2 936 609
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	489 021	13 569
		489 021	13 569
		3 424 469	2 950 178
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	380 253	344 266
	Reparationer	637 662	184 229
	El	82 585	88 720
	Uppvärmning	389 202	368 919
	Vatten	100 142	65 907
	Sophämtning	86 357	89 941
	Fastighetsförsäkring	53 145	49 208
	Kabel-TV och bredband	86 238	85 695
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 324	32 208
	Förvaltningsarvoden	94 197	103 068
	Tomträttsavgäld	130 500	130 500
	Övriga driftkostnader	10 692	5 668
	Planerat underhåll	256 923	201 138
		2 373 220	1 749 467
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	6 556	6 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 271	10 079
	Administrationskostnader	2 633	10 664
	Extern revision	9 550	9 313
	Medlemsavgifter	13 280	13 280
		50 290	49 586
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	46 500	45 500
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Övriga arvoden	0	4 000
	Sociala avgifter	12 788	13 632
	Övriga personalkostnader	-36 274	0
		25 014	65 132
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	250	271
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 393	5 287
	Övriga ränteintäkter	234	205
		6 877	5 764
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	92 844	143 157
	Ränteswap kostnader	0	5 793
	Övriga räntekostnader	0	178
		92 844	149 128

26
25of
24
25



HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 903 978	-3 293 033
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 514 923	-3 903 978
Utgående redovisat värde	65 371 077	65 982 022
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	50 200 000	44 600 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	38 384	32 512
Avräkningskonto HSB Stockholm	316 777	735 565
	355 161	768 077
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	159 689	147 600
Upplupna intäkter	481 294	850
	640 983	148 450

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

na

2/2
Dla

**HSB Brf Lillholmen i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 400 000	850 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	250 000	250 000
		1 650 000	1 100 000
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	5 000	2 255
	Nordea	75 721	234 235
		80 721	236 491
Not 13	Skulder till kreditinstitut		

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



HSB Brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm den 20200412

Eva Rüdlinger

Olov Arvidson

Sofia Wallace

Ase Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 20 -04 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

af Olof

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 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. 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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.

Handwritten signatures and initials:
w
ef
SW

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 Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 revisor 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 revisor 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.

Stockholm den 18 / 4 - 2020

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ari Hassan
Av föreningen vald revisor

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.