

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LUPINEN
769611-8426
ÅRSREDOVISNING 2019



KALLELSE
TILL
BRF LUPINENS ÅRSSTÄMMA 2020 04 22
PLATS: RIBBYSKOLANS MATSAL, VÄSTERHANINGE
TID: KL 19:00

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelsen behörigen skett
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden intill nästa årsstämma
13. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
18. Mötet avslutas



Org Nr: 769611-8426

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

Org.nr: 769611-8426

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag, bildades 2004 för att äga och förvalta fastigheten Ribby 1:477 i Västerhaninge. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun. Föreningen 16 bostadshus med sammanlagt 68 lägenheter byggdes 2006. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Föreningens fastigheter

Föreningens 68 lägenheter har en total bostadsyta om 4170 kvm och består av:

Antal	Storlek /ta	Kvm
8	1 RoK	37,5
24	2 RoK	53
24	3 RoK	67,5
12	4 RoK	81

Föreningen har 68 parkeringsplatser varav 24 platser är försedda med eluttag för motorvärmare. 61 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar. Resterande platser används som gästplatser.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Enligt lantmäteriförrättning 2006 bildades Ribby Ängars Samfällighetsförening bestående av Brf Lupinen och de 16 villafastigheter, som gränsar till brf Lupinen. Ribby Ängars Samfällighetsförening, ska sköta underhåll av gator och gångvägar, gatubelysning, dagavlopp etc. Samfällighetsföreningen ansvarar för avtalet med ComHem avseende telefon, kabel TV och bredband.

Alla anläggningarna ägs av brf Lupinen.

Brf Lupinen äger 68 av 84 andelar i samfällighetsföreningen och villafastigheterna 1 andel var. Lupinens representanter i samfällighetsföreningen Göran Boström och Visar Berisha.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna, som inte ändrats sedan 2015, kommer att vara oförändrade även under 2020.

Genomfört planerat underhåll

Fastighetssyn

Vi har genomfört stadgeenlig fastighetssyn i början av september. Vid den har vi upptäckt behov av utbyte av material i en del balkongstolpar, loftgångs- och trappräcken samt husknutar. Några balkongstolpar åtgärdades redan under hösten 2019. Det börjar åter igen uppträda skador med lossnande färg i underkant av fasaderna på vinkelhusen. Skadorna bevakas.

Markarbeten

Under 2018 planterade vi häckar mellan yttergavlarna på Ribby Allé 2 och 48 för att gående ska använda för ändamålet avsedda gångvägar och bytte ut häckarna runt Ribby Allé 50 - 56 mot Liguster, som är mer ändamålsenlig. Häckplantorna planterades under hösten. Ett antal plantor klarade sig inte över vintern. De ersattes av nya plantor under hösten. Vidare har vi haft ett par träd, som dels skjuter en stor mängd rotskott och också börjat förstöra närliggande asfaltbeläggning. De har bytts ut mot Rönнар, som inte förstör marken omkring sig.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 april 2018. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, inga fullmakter.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

Styrelse

Efter stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Göran Boström	Ordförande
Emma Höög Björnstad	Sekreterare
Visar Berisha	Ledamot
Ann-Charlotte Östensson	Ledamot
Inger Eurenus	HSB ledamot
Krister Netterlid	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Boström, Emma Höög Björnstad, Ann-Charlotte Östensson och Visar Berisha.

Revisorer

Per Lundgren	Föreningsvald ordinarie
Berit Gummesson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Tommie Danielsson.

Extrastämma

Efter sommaren meddelade Emma Höög Björnstad och Krister Netterlid att de köpt ett hus och skulle flytta och avsa sig styrelseuppdraget. Därför kallade vi till en extra stämma för fyllnadsval av två ledamöter.

Stämman hölls den 8 september och för att göra det enkelt höll vi stämman utomhus på södra gården.

Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, inga fullmakter.

Stämman valde Helena Frisk, Ribby Allé 54, och Mari Persson, Ribby Allé 48, till nya ledamöter.

Vid tiden för extrastämman avsa sig även Visar Berisha sitt uppdrag i styrelsen.

Från september har styrelsen bestått av:

Göran Boström	Ordförande
Mari Persson	Sekreterare
Ann-Charlotte Östensson	Ekonomi, Mark
Helena Frisk	Fastigheter
Inger Eurenus	HSB ledamot

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 91 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 91. Under året har 9 överlåtelser skett.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001
Intäkter kr/kvm	1 064	1 062	1 062	1 068	1 067
Sparande kr/kvm	356	362	423	300	360
Belåning, kr/kvm	11 095	11 215	11 335	11 658	11 730
Räntekänslighet	11%	11%	11%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	530	533	477	592	397
Energikostnader kr/kvm	145	118	100	96	89

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- 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 437	4 425	4 430	4 452	4 450
Resultat efter finansiella poster	572	370	829	184	536
Soliditet	53%	52%	52%	51%	51%

(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		4 437 404
Rörelsekostnader	-	3 383 950
Finansiella poster	-	481 622
Årets resultat		571 833
Planerat underhåll	+	105 678
Avskrivningar	+	807 883
Årets sparande		1 485 394
Årets sparande per kvm total yta		356

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 532 000	1 681 403	464 294	370 374
Reservering till fond 2019		481 000	-481 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-105 678	105 678	
Balanserat i ny räkning			370 374	-370 374
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				571 833
Belopp vid årets slut	50 532 000	2 056 725	459 347	571 833

Styrelsens disposition av resultatet

Balanserat resultat	834 668
Årets resultat	571 833
Reservering till underhållsfond	-481 000
Ianspråktagande av underhållsfond	105 678
Balanseras i ny räkning	1 031 179

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

**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 437 404	4 425 489
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 317 861	-2 557 457
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 126	-48 680
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-190 080	-187 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-807 883	-807 883
Summa rörelsekostnader		-3 383 950	-3 601 264
Rörelseresultat		1 053 454	824 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 955	14 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-496 577	-467 948
Summa finansiella poster		-481 622	-453 850
Årets resultat		571 833	370 374

**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

95 413 104

95 413 104

96 220 987

96 220 987

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

95 413 604

96 221 487

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Not 9

16 181

1 253 134

0

1 799 381

Övriga fordringar

Not 10

300 969

1 570 284

217 499

2 016 880

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kortfristiga placeringar

Not 11

4 000 000

3 000 000

Summa omsättningstillgångar

5 570 284

5 016 880

Summa tillgångar**100 983 888****101 238 367**

**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 532 000	50 532 000
Yttre underhållsfond		2 056 725	1 681 403
		<u>52 588 725</u>	<u>52 213 403</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		459 347	464 294
Årets resultat		571 833	370 374
		<u>1 031 179</u>	<u>834 669</u>
Summa eget kapital		<u>53 619 904</u>	<u>53 048 072</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	45 765 750	46 265 750
		<u>45 765 750</u>	<u>46 265 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		299 591	565 361
Skatteskulder		184 552	180 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	614 091	678 848
		<u>1 598 234</u>	<u>1 924 545</u>
Summa skulder		<u>47 363 984</u>	<u>48 190 295</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>100 983 888</u>	<u>101 238 367</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	571 833	370 374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	807 883	807 883
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 379 716	1 178 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-144 451	-35 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-326 312	423 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	908 953	1 566 643
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	408 953	1 066 643
Likvida medel vid årets början	4 753 323	3 686 680
Likvida medel vid årets slut	5 162 276	4 753 323

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



HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

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 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

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.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 783 877 kr.

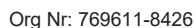
**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 173 744	4 173 744
Hyror	241 202	243 901
Övriga intäkter	39 209	33 572
Bruttoomsättning	<u>4 454 155</u>	<u>4 451 217</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 751	-25 728
	4 437 404	4 425 489
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	869 974	866 958
Reparationer	125 740	287 117
El	604 828	490 588
Vatten	180 905	143 051
Sophämtning	62 242	60 342
Fastighetsförsäkring	65 243	60 410
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 754	90 916
Förvaltningsarvoden	182 837	196 470
Övriga driftkostnader	26 660	28 639
Planerat underhåll	105 678	332 966
	2 317 861	2 557 457
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 115	139
Administrationskostnader	16 458	8 936
Extern revision	14 000	12 975
Konsultkostnader	19 073	11 150
Medlemsavgifter	15 480	15 480
	68 126	48 680
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	136 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	4 000
Sociala avgifter	46 580	44 744
	190 080	187 244
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	776	623
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 071	13 288
Övriga ränteintäkter	108	187
	14 955	14 098
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	496 577	467 522
Övriga räntekostnader	0	426
	496 577	467 948

**HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 633 375	92 633 375
Ingående anskaffningsvärde mark	10 650 000	10 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 283 375	103 283 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 062 388	-6 254 505
Årets avskrivningar	-807 883	-807 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 870 271	-7 062 388
Utgående redovisat värde	95 413 104	96 220 987
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	8 800 000
Summa taxeringsvärde	54 400 000	46 800 000
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	90 858	46 058
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 162 276	1 753 323
	1 253 134	1 799 381
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	215 470	204 400
Upplupna intäkter	85 499	13 099
	300 969	217 499

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



Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

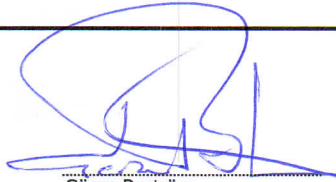
Noter

2019-12-31 2018-12-31

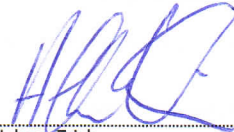
Stockholm, den 4/2 2020



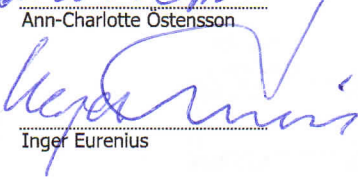
Ann-Charlotte Östensson



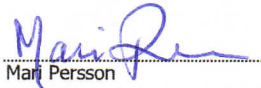
Göran Boström



Helena Frisk

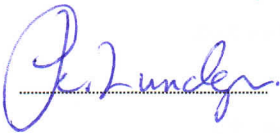


Inger Eurenus

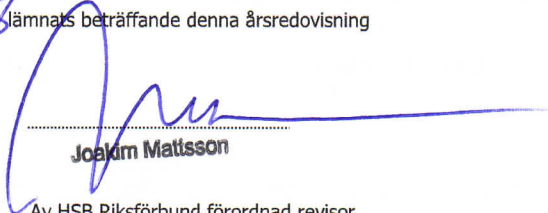


Mari Persson

Vår revisionsberättelse har 2020-02-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lupinen i Haninge, org.nr. 769611-8426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lupinen i Haninge 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. 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 uppger, 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, 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 Lupinen i Haninge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Haninge den

28
12 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per Lundgren

Av föreningen vald revisor

12. FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, REVISOR OCH VALBEREDARE

Förslag till ersättningar enligt föregående år:

- Ersättning till styrelsen tre basbelopp
- Ersättning till revisor 2000 kr
- Ersättning till valberedningen 2000 kr/ledamot

13. FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER I STYRELSEN

Stadgarna föreskriver att styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen ska bestå av 6 ledamöter, varav en tillsätts av HSB

14. VAL AV ORDFÖRANDE OCH STYRELSELEDAMÖTER

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Göran Boström, omval 1 år

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL LEDAMÖTER

Ann-Charlotte Östensson, vald till 2021

Jessica Berisha, nyval 2 år

Helena Frisk Holmberg, omval 1 år

Mikael Lindqvist, nyval 2 år

Inger Eurenus, HSB ledamot

15. VAL AV REVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT

Per Lundgren, omval 1 år

Förnamn Efternamn, nyval 1 år

BoRevision, av HSB utsedd revisor

16. VAL AV VALBEREDNING

Tommie Danielsson, omval 1 år

Förnamn Efternamn, nyval 1 år

17. MÖTET AVSLUTAS

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning.

Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla

avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättnings-tillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LUPINEN
RIBBY ALLÉ 64, 137 42 VÄSTERHANINGE
BRF.LUPINEN@GMAIL.COM