



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Lillbacka i Ale



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Ale**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens mål är att skapa ett tryggt och gott boende för våra medlemmar, där alla skall trivas och känna sig stolta över sin förening i Ale kommun.

DET GODA BOENDET

Det goda boendet skapar vi genom att värna om säkerhet och trivsel både för våra barn och äldre, detta gör vi genom att ge medlemmar möjlighet att framföra sina åsikter till styrelsen på expeditionens öppettider, via e-post, gemensamma aktiviteter på området samt att vara närvarande och synliga.

Styrelsen informerar dessutom om beslut och förändringar som rör boendet genom nyhetsbladet "Lillbacka Nytt" samt föreningens hemsida, www.brflillbacka.se.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NF" and "ar".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Lillbacka i Ale är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Ale Nödinge-Stommen 1:205.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 40 st lägenheter och 7 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Ale kommun.

Nybyggnadsår 2001.

Totala lägenhetsytan är 4 230 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skjutsvägen 1–40.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 40 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 3 r o k
30 st 4 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 621 kr/m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

Föreningen har under en längre tid haft en stabil kassa och gynnats av det goda ränteläget och kan under kommande verksamhetsår, 2020/2021 behålla oförändrade avgifter.

Löpande/planerat underhåll

Verksamhetsåret präglades till största del av förberedande arbete, upphandling samt genomförandestart av ommålning av föreningens fasader. HSB Göteborgs valdes som samordnande projektledare samt Kvibergs Måleri som totalentreprenör. Arbetet startades maj 2020 och beräknas vara klart september 2020. Kostnaden för målningen finansieras genom sparade kapital avsatt till föreningens underhållsfond.

För att avlasta styrelsens arbete samt hålla hög kvalitet på genomförandet tillsattes en extra arbetsgrupp med tre st personer från föreningen. Arvode utgår till dessa enligt beslut på årsstämma 2019.

Under året gjordes också ett större underhållsarbete på föreningens takpannor för att förlänga livslängden, ta bort påväxter samt höja det yttre intrycket på

NF
R
25
DX
m
du

fastigheten. Arbetet utfördes av Floda Takvård och metoden som användes var skonsam för att inte skada tätskikt samt skapa undre läckage. Komplet resultat av arbetet förväntas inom 1-2 år. Arbetet för takvården var inte upptagen i underhållsfonden men rymdes ändå inom det sparade kapitalet och de planerade underhållskostnaderna för perioden.

Under verksamhetsåret har 2 st fastighetslån omförhandlats. Lånenr 39788920144 (11 800 000 kr) lades 2019-08-21 hos Nordea på löpande ränta, 0,685%, med en årlig amortering på 375 000 kr. Lånenr 25634616 (6 000 000 kr) lades 2020-03-20 hos SBAB på fast ränta, 0,81%, i 3 år.

Underhållsarbete på kanalfläktar (rensning samt injustering) i samtliga lägenheter fick flyttas fram i tiden med anledning av Corona. Tid för genomförande bestäms under nästa verksamhetsår.

Styrelsen fattade beslut om att öka underhållet på föreningens gemensamma ytor för mark och trädgård under sommarperioden. Veterankraft anlätades som partner.

Under verksamhetsåret fattades också beslut om att anlita HSB Göteborg som partner för förvaltningstjänster. Avtalet startar januari 2021 och innebär en avlastning för sittande styrelse i föreningens löpande tekniska förvaltningsarbete.

Förväntad framtida utveckling

Kommande verksamhetsår kommer föreningens ekonomi belastas av underhållsarbetet av fasaderna.

I övrigt följer föreningen upprättad underhållsplan och har inte några upptäckt några avvikande åtgärder som skulle påverka ekonomin.

Övriga händelser

Patrik Antonsson valde under verksamhetsåret av personliga skäl att lämna sitt förtroendeuppdrag i förtid. 

OK
75
NF
ju
ju
m

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2019.

På stämman närvarade totalt 19 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar och vid årets slut 66 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Therese Nilsson	ordförande
Zidar Sadik	vice ordförande, ledamot
Torbjörn Heed	ekonomiansvarig
Niclas Fremling	sekreterare
Patrik Antonsson	ledamot
Lars Rosell	ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Torbjörn Heed, Zidar Sadik och Patrik Antonsson.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Torbjörn Heed, Niclas Fremling och Zidar Sadik, två i förening.

Revisorer har varit Annelie Kåll med Michael Wallin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsen, vald av stämman.

Valberedning har varit Peter Ruotsalainen samt Erika Sundberg, valda av stämman. 

  NF
25 92
74 22

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning	2 626	2 626	2 626	2 626	2 626
Rörelseresultat	-114	1 430	1 354	1 223	1 234
Resultat efter finansiella poster	- 442	1 005	822	550	347
Balansomslutning	57 636	58 288	57 298	58 034	57 453
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl. värme och vatten	621	621	621	621	621
Underhållsfond	5 603	5 666	4 296	3 235	3 057
Belåning kr/kvm	6 954	7 021	7 109	7 435	7 482
Soliditet i %	47,5	47,7	46,8	44,8	43,8

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 760 000			20 760 000
Fond för yttre underhåll	5 666 388	800 000	-863 404	5 602 984
S:a bundet eget kapital	26 426 388	800 000	-863 404	26 362 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	376 024	204 505	863 404	1 443 933
Årets resultat	1 004 505	-1 004 505	-442 214	-442 214
S:a ansamlad vinst	1 380 529	-800 000	421 190	1 001 719
S:a eget kapital	27 806 917	0	-442 214	27 364 703

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt disposition ur med 1 448 404 kr. Även en extra avsättning till fonden har gjorts med totalt 800 000 kr. *fr*

*RF AL NF
W KS gu
JN*

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 443 933
Årets resultat	<u>-442 214</u>
	1 001 719

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra 1 001 719

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *nl*

NF
DR
KS
ML
W
JK



Hsb Brf Lillbacka i Ale

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 440	2 626 440
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 650	13 550
Summa rörelseintäkter		2 631 090	2 639 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-426 568	-382 153
Underhållskostnader	Not 4	-1 448 404	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 016	-349 797
Personalkostnader	Not 6	-144 467	-110 931
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-367 000	-367 000
Summa rörelsekostnader		-2 745 454	-1 209 881
Rörelseresultat		-114 364	1 430 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 438	24 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-337 287	-449 644
Summa finansiella poster		-327 849	-425 605
Årets resultat	Not 10	-442 214	1 004 505

RA NP
ZS GU
W

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	51 541 750	51 908 750
Not 12	0	0
	<u>51 541 750</u>	<u>51 908 750</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

51 542 250**51 909 250****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	400 821	1 420 525
Not 15	80 030	84 927
	<u>480 851</u>	<u>1 505 452</u>

Kassa och bank

5 612 422

4 873 495

Summa omsättningstillgångar

6 093 273**6 378 947****Summa tillgångar****57 635 523****58 288 197**

RA NF
25 gu
m gu

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

5 602 984

5 666 388

26 362 984

26 426 388

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 443 933

376 024

Årets resultat

-442 214

1 004 505

1 001 719

1 380 529

Summa eget kapital

27 364 703**27 806 917****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

29 041 750

29 498 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

375 000

200 000

Leverantörsskulder

546 514

445 618

Skatteskulder

39 270

64 486

Övriga kortfristiga skulder

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

268 286

273 176

1 229 070

983 280

Summa skulder

30 270 820**30 481 280****Summa Eget kapital och skulder****57 635 523****58 288 197** *AL*

Handwritten signatures and initials:
JF, DANF, 25, 94, 11, 12



Hsb Brf Lillbacka i Ale

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 136 535 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *te*

Handwritten notes and signatures in blue ink:
DA, W, NF, TS, and other illegible marks.



Hsb Brf Lillbacka i Ale

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 626 440	2 626 440
	2 626 440	2 626 440
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 650	13 550
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	20 242	22 712
Reparationer	47 284	43 484
El	21 471	16 870
Vatten	8 608	8 098
Sophämtning	65 565	63 231
Övriga avgifter	128 326	97 551
Förvaltningsarvoden	83 318	85 027
Övriga driftskostnader	51 753	45 180
	426 568	382 153
Not 4 Underhållskostnader		
Fasadrenovering	1 390 563	0
Marktytor	57 841	0
	1 448 404	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	331 170	321 960
Medlemsavgifter	19 500	18 000
Övriga externa kostnader	8 346	9 837
	359 016	349 797
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 262	50 000
Sammanträdesersättningar	37 900	27 848
Revisorsarvode	4 508	3 125
Löner och andra ersättningar	5 288	2 735
Sociala kostnader	34 509	26 223
Kurser och konferenser	0	1 000
	144 467	110 931
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	367 000	367 000
	367 000	367 000
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	-630	0
Övriga ränteintäkter	10 068	24 039
	9 438	24 039
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	336 927	449 204
Övriga finansiella kostnader	360	440
	337 287	449 644
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-442 214	1 004 505
Avsättning till underhållsfond	-585 000	-570 000
Extra avsättning underhållsfond	-800 000	0
Disposition ur underhållsfond	1 448 404	0
Resultat efter underhållspåverkan	-378 810	434 505

NF
25
24
25
24



Hsb Brf Lillbacka i Ale

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 435 000	-4 068 000
Årets avskrivningar	-367 000	-367 000
Utgående avskrivningar	-4 802 000	-4 435 000
Bokfört värde byggnader	37 101 000	37 468 000
Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750
Bokfört värde byggnader och mark	51 541 750	51 908 750
Taxeringsvärde för Ale Nödinge stommen 1:205		
Byggnad - bostäder	35 920 000	35 920 000
Byggnad - lokaler	15 600 000	15 600 000
	51 520 000	51 520 000
Taxeringsvärde totalt	51 520 000	51 520 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115
Ingående avskrivningar	-71 115	-71 115
Utgående avskrivningar	-71 115	-71 115
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "NF", "OK", "AS", "GR", and "m".

**Hsb Brf Lillbacka i Ale**

Noter		2020-06-30	2019-06-30			
Not 14	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	370 547	993 851			
	Skattekonto	29 939	26 339			
	Handkassa	335	335			
	Fordran på HSB Göteborg för löst fastränteplacering	0	400 000			
		400 821	1 420 525			
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	80 030	76 973			
	Upplupna intäkter	0	7 954			
		80 030	84 927			
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788834825	1,05%	2021-04-15	5 825 000	0
	Nordea	39788920144	0,88%	2020-08-21	11 518 750	375 000
	SBAB	22920235	1,56%	2022-01-21	6 073 000	0
	SBAB	25634616	0,81%	2023-02-14	6 000 000	0
					29 416 750	375 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 041 750	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				27 541 750	
Ställda säkerheter:						
	Fastighetsinteckningar				35 651 000	35 651 000

NF
25
9a
m

**Hsb Brf Lillbacka i Ale**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	375 000	200 000
0 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 449	46 795
Övriga upplupna kostnader	16 735	16 019
Förutbetalda hyror och avgifter	214 102	205 712
Övriga förutbetalda intäkter	0	4 650
	268 286	273 176

Göteborg 16/9 2020

Lars Rosell
Niclas Fremling
Patrik Antonsson
Therese Nilsson
Torbjörn Heed
Zidar Sadik

Vår revisionsberättelse har 30/9 -20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Annelie KållFiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillbacka i Ale, org.nr. 716445-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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.

Nödinge den 16 / 9 2020



Fiola Rexhepi 2020-09-30
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annelie Kål
Av föreningen vald revisor