

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lökebacken i Lysekil**

Org. nr: 716444-1573

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Lökebacken i Lysekil

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Prästtorp 1:30 i Brastad.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 37 st lägenheter, 8 st garage och 30 st p-platser.

Det finns även en gemensamhetslokal för föreningens medlemmar som man kan använda vid t ex privata fester. Man kan även hyra den för övernattnig om man får gäster.

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

Nybyggnadsår 1989.

Totala lägenhetsytan är 3 057 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Biografvägen 5-18 i Brastad.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 37 st bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st 2 r o k

14 st 3 r o k

10 st 4 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 702 kr/m² lägenhetsyta.

Föreningen kommer att ha oförändrade avgifter även för 2020. Men från 2020-05-01 tillkommer avgiften för fiber med 248 kr per månad. Denna kommer att läggas på avierna med namnet Telia Triple Play.

Under året har följande periodisk/planerat underhåll gjorts

Vi har monterat altandörrar och fönster som köptes in 2018. Vi har köpt in virke plus övrigt material till de vindskydd som behöver göras om. Detta görs i samband med att fastigheterna målas med början under 2020. Vi har bytt en altandörr. Vi har bytt en utomhusarmatur.

Under året har följande reparationer gjorts

Vi har gjort service på våra gräsklippare och på traktorn (som vi använder till snöskottning, sandning och gräsklippning)



Förväntad framtida utveckling

Fastigheterna som byggdes 1988–1989 är nu drygt 30 år gamla vilket innebär att vi löpande kommer att få byta ut altandörrar, fönster och element allt efter behov.

Med hjälp av en besiktningsman från HSB går vi regelbundet igenom området och underhållsplanen och gör eventuella ändringar. Vi har t ex flyttat fram målningen av fasaderna ett år.

Enligt den senaste underhållsplanen skall fasaderna målas om med början nästa år, 2020.

Tegelpannorna kommer att behöva bytas ut om cirka 10–15 år.

För att klara detta sätter föreningen årligen av medel för framtida underhåll.

På årsstämman togs beslutet att installera fiber i föreningen.

Vi kommer i samband med nästa års målning ta hit en utomstående besiktningsman för att gå igenom ytskikten på alla fasader.


Övrig information

På årsstämman beslutades att det skall installeras fiber i föreningen. Arbetet med detta startade hösten 2019 med grävning. Själva installationen kommer att ske i början av nästa år 2020. Kostnaden per lägenhet kommer att bli 248 kr per månad. Avgiften kommer att läggas på avierna med namnet Telia Triple Play.

Det gamla TV systemet kommer att finnas kvar med gratiskanalerna SVT 1 och 2, Kunskapskanalen, SVT24/Barnkanalen och TV 4 och 6.

Vi har köpt en sandspridare till traktorn som underlättar sandningen i området. De som plogar kommer numera att även ha hand om sandningen.

Något större planerat underhåll fanns inte med i budgeten 2019.

I samråd med HSB fortsätter vi att sätta av medel till de kommande stora underhåll vi kommer att få göra. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2019.

På stämman deltog 25 medlemmar, varav 24 var röstberättigande, av dessa var 4 stycken fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar och vid årets slut 46 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits. En av dem med inflyttning under 2020.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Sven Hageus	ordförande/teknisk vicevärd
Käthe Engelbrektsson	ledamot/sekreterare
Lars Engelbrektsson	ledamot/administrativ vicevärd
Ulrica Samuelsson	ledamot
Mikael Johansson	ledamot/teknisk vicevärd t o m årsstämman
Lars Brunström	ledamot/teknisk vicevärd fr o m årsstämman
Robbin Digneus	ledamot fr o m årsstämman fram till den 30 september
Monica Johansson	ledamot, utsedd av HSB Göteborg
Martin Karlsson	suppleant
Sven-Erik Zackariasson	suppleant t o m årsstämman
Mikael Johansson	suppleant fr o m årsstämman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Sven Hageus, Käthe Engelbrektsson och Lars Brunström (avgår efter 1 år)
och suppleanterna Martin Karlsson och Mikael Johansson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven Hageus, Lars Engelbrektsson, Mikael Johansson t o m årsstämman, Lars Brunström fr o m årsstämman och Ulrica Samuelsson två i förening, samt hela styrelsen tillsammans.

Revisorer har varit Josefine Svärd som ordinarie revisor och Bosse Eriksson som suppleant, valda av föreningen. Samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordföranden och övriga styrelsen som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Ulla Turesson Beri och Barbro Eriksson, valda av stämman.

Fritidskommittén har varit Lena Karlsson Hageus och Ulla Turesson Beri, valda av stämman.




FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 177	2 176	2 177	2 176	2 176
Rörelseresultat	1 084	663	1 043	1 058	1 084
Resultat efter finansiella poster	772	301	676	607	567
Balansomslutning	23 019	22 525	22 420	21 817	22 011
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	702	702	702	702	702
Belåning kr/kvm	4 780	4 840	4 878	4 907	5 160
Underhållsfond	5 197	4 552	3 642	3 055	2 504
Soliditet i %	35,3	32,6	31,4	29,2	26,2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	* Disposition av 2018 års resultat enl. stämmans beslut 2019	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 524 988	0	0	1 524 988
Underhållsfond	4 551 897	300 000	344 935	5 196 832
Summa bundet eget kapital	6 076 885	300 000	344 935	6 721 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	973 886	1 457	-344 935	630 408
Årets resultat	301 457	-301 457	771 931	771 931
Summa ansamlad vinst	1 275 343	-300 000	426 996	1 402 339
Summa eget kapital	7 352 228	0	771 931	8 124 159

* Förändring under året

Under året har avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen gjorts med 495 000 kr, samt disposition ur underhållsfonden med 150 065 kr, vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 344 935 kr. 

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	630 408
Årets resultat	<u>771 931</u>
	1 402 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	1 402 339
-----------------------------------	-----------

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. *g*

**HSB Brf Lökebacken i Lysekil**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 177 476	2 176 476
Övriga rörelseintäkter	Not 2	168 799	5 783
Summa rörelseintäkter		2 346 275	2 182 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-595 612	-724 950
Underhållskostnader	Not 4	-150 065	-248 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 115	-106 828
Personalkostnader	Not 6	-184 806	-211 520
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-225 000	-227 336
Summa rörelsekostnader		-1 262 598	-1 519 384
Rörelseresultat		1 083 677	662 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 283	11 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-324 029	-372 906
Summa finansiella poster		-311 746	-361 418
Årets resultat	Not 10	771 931	301 457

87

**HSB Brf Lökebacken i Lysekil****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 16 355 841 16 580 841

Inventarier

Not 12 0 0

16 355 841 16 580 841*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

16 356 341 **16 581 341****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 138 1 138

Övriga fordringar

Not 15 1 132 068 896 109

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 29 812 46 530

1 163 018 943 777

Kortfristiga placeringar

Not 17 5 500 000 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

6 663 018 **5 943 777****Summa tillgångar****23 019 359** **22 525 119**

SP



HSB Brf Lökebacken i Lysekil

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 524 988

1 524 988

Underhållsfond

5 196 832

4 551 897

6 721 8206 076 885*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

630 408

973 886

Årets resultat

771 931

301 457

1 402 3391 275 343

Summa eget kapital

8 124 159**7 352 228**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

14 435 000

14 615 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

180 000

180 000

Leverantörsskulder

-12 350

38 754

Skatteskulder

17 318

9 942

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

8 229

6 473

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

267 003

322 722

460 200557 891

Summa skulder

14 895 200**15 172 891**

Summa Eget kapital och skulder

23 019 359**22 525 119**

P



HSB Brf Lökebacken i Lysekil

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 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 4 289 695 kr(4 345 576 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft timanställda i begränsad omfattning under året. *ef*



HSB Brf Lökebacken i Lysekil

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 146 476	2 146 476
Hyror för garagen	23 000	24 000
Uthyrning av föreningslokalen	8 000	6 000
	2 177 476	2 176 476
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring på fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar	4 023	5 783
Ersättning på fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar för rättsskydd	108 895	0
Reavinst vid försäljning av lägenhet på Biografvägen 5 A	55 881	0
	168 799	5 783
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	10 001	22 975
Reparationer	82 259	68 740
El	77 261	78 629
Vatten	136 344	153 367
Sophämtning	53 598	49 877
Övriga avgifter	75 381	70 300
Förvaltningsarvoden	142 372	254 914
Övriga driftskostnader	18 396	26 148
	595 612	724 950
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	44 366
El och tele	0	45 538
Byggnad utvändigt	147 015	153 090
Markytor	3 050	5 729
Utrustning	0	28
	150 065	248 751
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetskatt	81 644	78 021
Medlemsavgifter	17 100	17 100
Övriga externa kostnader	8 371	11 707
	107 115	106 828
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sammanträdesersättningar	35 250	50 800
Revisorsarvode	1 500	1 500
Arvode till valberedningen och fritidskommittén	4 000	4 000
Ersättning till vicevärdar som även är styrelseledamöter	28 000	28 000
Övriga arvoden och ersättningar	14 325	11 310
Telefonersättning	4 500	4 500
Bilersättning	1 089	607
Årsavgift Fora	0	200
Sociala kostnader	16 598	29 211
	150 262	175 128
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	28 663	29 349
Sociala kostnader	5 881	7 043
	34 544	36 392
Totala personalkostnader	184 806	211 520
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	225 000	225 000
Inventarier	0	2 336
	225 000	227 336
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	12 283	11 488
	12 283	11 488

**HSB Brf Lökebacken i Lysekil**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	324 029	372 906
	324 029	372 906
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	771 931	301 457
Avsättning till underhållsfond	-495 000	-495 000
Disposition ur underhållsfond	150 065	248 751
Resultat efter underhållspåverkan	426 996	55 208

P



HSB Brf Lökebacken i Lysekil

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	25 448 136	25 448 136			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 448 136	25 448 136			
Ingående ackumulerad nedskrivning	-6 000 000	-6 000 000			
Utgående ackumulerad nedskrivning	-6 000 000	-6 000 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 727 295	-3 502 295			
Årets avskrivningar	-225 000	-225 000			
Utgående avskrivningar	-3 952 295	-3 727 295			
Bokfört värde byggnader	15 495 841	15 720 841			
Bokfört värde mark	860 000	860 000			
Bokfört värde byggnader och mark	16 355 841	16 580 841			
Taxeringsvärde för Prästtorp 1:30					
Byggnad - bostäder	12 667 000	11 267 000			
Byggnad - lokaler	89 000	89 000			
	12 756 000	11 356 000			
Mark - bostäder	3 129 000	2 688 000			
Mark - lokaler	38 000	26 000			
	3 167 000	2 714 000			
Taxeringsvärde totalt	15 923 000	14 070 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	158 078	158 078			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 078	158 078			
Ingående avskrivningar	-158 078	-155 742			
Årets avskrivningar	0	-2 336			
Utgående avskrivningar	-158 078	-158 078			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 138	1 138			
	1 138	1 138			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 112 962	887 012			
Skattekonto	16 106	6 097			
Handkassa	3 000	3 000			
	1 132 068	896 109			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	27 934	44 644			
Upplupna intäkter	1 878	1 886			
	29 812	46 530			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-07-31	2020-01-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-10-10	2020-04-30	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-05-31	6 mån	0,25%	2 500 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-06-30	6 mån	0,25%	1 500 000
					5 500 000

CP



HSB Brf Lökebacken i Lysekil

Noter 2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2654130000	2,44%	2025-10-24	2 245 000	0
Swedbank Hypotek	2654130026	2,14%	2026-05-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2654130018	2,10%	2026-10-23	3 370 000	180 000
Swedbank Hypotek	2654129994	2,28%	2028-11-24	4 000 000	0
				14 615 000	180 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 435 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 715 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 18 000 000 18 000 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 180 000 180 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 295	945
Arbetsgivaravgifter	921	515
Inre fond	5 013	5 013
	<u>8 229</u>	<u>6 473</u>


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	59 567	59 542
El för december	13 570	12 541
Vatten för november-december	21 750	23 607
Reservation för revisionsarvode för BoRevision	9 138	9 125
Övriga upplupna fakturor från entreprenörer	0	66 528
Förutbetalda hyror och avgifter	162 978	151 379
	<u>267 003</u>	<u>322 722</u>

Brastad 18/5 2020


Sven Hageus
Ordförande
Lars Brunström
Lars Engelbrektsson
Monica Johansson
Ulrica Samuelsson
Käthe Engelbrektsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Josefine Svärd
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lökebacken i Lysekil, org.nr. 716444-1573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lökebacken i Lysekil 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lökebacken i Lysekil 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

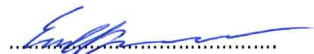
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Lysekil den 2015 2020



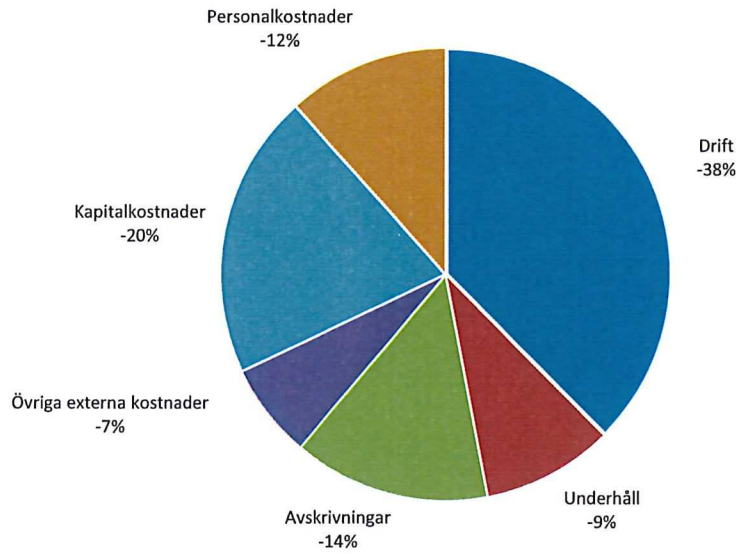
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Josefine Svärd
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

