



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Lödöse



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LÖDÖSE I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9293

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Lödöse i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Gamlestaden 18:1 i Göteborg. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper ut i juni 2028. Det finns i denna fastighet sammanlagt 142 st lägenheter, 7 st lokaler, 54 p-platser och 12 st garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 7 340 kvm.

Totala lokalytan är 414 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Måns Bryntessonsgatan 15-23 och RyttaREGATAN 2-4.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens 142 st bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k

126 st 2 r o k

12 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret


Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 883 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna fortsatt oförändrade.

Installationen av Telia bredband (internet), TV och telefoni har fortgått under året.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Byten av ett flertal tvättmaskiner, torktumlare och torkutrustningar. Byte av ett antal takkupolfönster. Ombyggnad av pergolor samt plattsättningar och staket.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande inom alla områden. Både av firmor och våra fixarlagsaktiva. Våra fixarlagsaktiva gör en omfattande insats i husen; lås, avlopp, el, trädgård, sophantering, återvinning, snö, gräs osv. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. I stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 175 medlemmar samt vid årets slut 172.

Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Gligo Prolic	ordförande
Kjell Konjic	vice ordförande
Gert Sandgren	sekreterare
Leif Kronberg	ledamot
Leif Daun	utsedd av HSB-förening
Tage Lindberg	suppleant
Richard Falk	suppleant
Cecilia Wahlgren	suppleant
Elisabeth Hesslind	suppleant och vice sekreterare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöterna Gert Sandgren och Leif Kronberg samt suppleanterna Cecilia Wahlgren och Richard Falk.


Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gligo Prolic, Leif Kronberg, Kjell Konjic och Gert Sandgren, två i förening.

Revisorer har varit Maria Ernetorp med Francisco Gomez som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Leif Kronberg med Gligo Prolic som suppleant, valda av stämman.

Valberedning har varit Katarina Konjic (sammanställande) och Gunnar Parvik, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Leif Kronberg. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 730	6 734	6 733	6 724	6 715
Resultat efter finansiella poster	-272	286	920	2 709	624
Balansomslutning	61 717	61 986	62 002	61 216	58 719
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	883	883	883	883	883
Underhållsfond	4 919	4 210	3 842	3 146	2 510
Soliditet i %	15	15	15	14	10
Drift, övr externa och personal, kr per kvm	732	590	524	547	530

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat			
	Belopp vid årets ingång	enl. stämmans beslut*	Förändring under året**	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	171 125	0	0	171 125
Upplåtelseavgifter	900 000	0	0	900 000
Fond för yttre underhåll	4 210 334	220 177	488 965	4 919 476
S:a bundet eget kapital	5 281 459	220 177	488 965	5 990 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 995 549	66 018	-488 965	3 572 602
Årets resultat	286 195	-286 195	-272 148	-272 148
S:a ansamlad vinst	4 281 744	-220 177	-761 113	3 300 454
S:a eget kapital	9 563 203	0	-272 148	9 291 055

*Vid föregående års disposition gjordes en avsättning till yttre underhållsfond med 857 000 kr samt en disposition ur fonden med 636 823 kr som motsvarade utfört underhåll.

**Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 875 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 386 035 kr. *nr*

RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2019-03-29 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 572 602
Årets resultat	<u>-272 148</u>
	3 300 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 300 454 <i>ML</i>
---------------------	---------------------



HSB Brf Lödöse i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 730 062	6 733 500
Övriga rörelseintäkter	Not 2	154 811	0
Summa rörelseintäkter		6 884 873	6 733 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 648 059	-3 018 081
Underhållskostnader	Not 4	-386 035	-636 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 923	-374 306
Personalkostnader	Not 6	-1 425 597	-941 284
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-606 215	-607 708
Summa rörelsekostnader		-6 367 828	-5 578 202
Rörelseresultat		517 045	1 155 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 963	16 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-809 156	-885 317
Summa finansiella poster		-789 193	-869 103
Årets resultat	Not 10	-272 148	286 195

m

**HSB Brf Lödöse i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 48 906 835 49 503 754

Inventarier

Not 12 14 086 23 382

48 920 921 49 527 136*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

48 921 421 **49 527 636****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 21 483 18 444

Övriga fordringar

Not 15 2 910 403 2 580 815

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 348 426 343 681

3 280 312 2 942 940

Kortfristiga placeringar

Not 17 9 515 000 9 515 000

Summa omsättningstillgångar

12 795 312 **12 457 940****Summa tillgångar****61 716 733** **61 985 576** *ml*

**HSB Brf Lödöse i Göteborg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 071 125	1 071 125
Underhållsfond	4 919 476	4 210 334
	<u>5 990 601</u>	<u>5 281 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 572 602	3 995 549
Årets resultat	-272 148	286 195
	<u>3 300 454</u>	<u>4 281 744</u>
Summa eget kapital	9 291 055	9 563 203
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 50 437 500	50 687 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 250 000	250 000
Leverantörsskulder	327 299	598 997
Skatteskulder	23 378	27 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 242 935	57 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 144 566	800 505
	<u>1 988 178</u>	<u>1 734 873</u>
Summa skulder	52 425 678	52 422 373
Summa Eget kapital och skulder	61 716 733	61 985 576

m



HSB Brf Lödöse i Göteborg

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.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 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 38 039 547 kr (38 222 685 kr).

Av förändringen av underskottet är 63 497 kr hänförligt till 2018 års beskattning.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en anställd förtroendeman. *mv*



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 361 716	6 361 716
Hyror	365 946	369 384
Övriga intäkter	2 400	2 400
	6 730 062	6 733 500
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	154 811	0
	154 811	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	70 561	159 589
Reparationer	781 559	224 254
El	127 094	127 518
Uppvärmning	819 199	854 752
Vatten	330 411	298 910
Sophämtning	213 129	173 932
Övriga avgifter	514 079	244 668
Förvaltningsarvoden	258 928	174 395
Tomträttsavgäld	444 652	356 338
Övriga driftskostnader	88 447	403 725
	3 648 059	3 018 081
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	73 893
VVS	0	429 549
Markytor	272 840	0
Styr och övervakning	22 125	0
Utrustning	91 070	133 381
	386 035	636 823
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	203 574	196 647
Medlemsavgifter	91 343	91 018
Övriga externa kostnader	7 006	86 641
	301 923	374 306
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	41 000
Sammanträdesersättningar	19 800	21 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Förtroendemannaarvode	378 168	367 152
Löner och andra ersättningar	364 472	157 375
Pensionskostnader och förpliktelser	314 835	238 579
Sociala kostnader	117 546	113 178
Uttagsskatt	177 776	0
	1 425 597	941 284
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	586 503	586 503
Markanläggningar	10 416	10 416
Inventarier	9 296	10 789
	606 215	607 708
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	19 963	16 214
	19 963	16 214

**HSB Brf Lödöse i Göteborg**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	808 454	885 137
Räntekostnader kortfristiga skulder	522	0
Övriga finansiella kostnader	180	180
	809 156	885 317
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	-272 148	286 195
Avsättning till underhållsfond	-875 000	-857 000
Disposition ur underhållsfond	386 035	636 823
Resultat efter underhållspåverkan	-761 113	66 018

m



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 288 329	63 288 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 288 329	63 288 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 815 825	-13 229 322
Årets avskrivningar	-586 503	-586 503
Utgående avskrivningar	-14 402 328	-13 815 825
Bokfört värde byggnader	48 886 001	49 472 504
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 162	104 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 162	104 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 912	-62 496
Årets avskrivningar	-10 416	-10 416
Utgående avskrivningar	-83 328	-72 912
Bokfört värde markanläggningar	20 834	31 250
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	48 906 835	49 503 754
Taxeringsvärde för Gamlestaden 18:1		
Byggnad - bostäder	72 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	415 000	516 000
	72 415 000	62 516 000
Mark - bostäder	52 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	389 000	297 000
	52 389 000	29 297 000
Taxeringsvärde totalt	124 804 000	91 813 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 434	482 654
Årets investeringar	0	17 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 434	500 434
Ingående avskrivningar	-477 052	-466 263
Årets avskrivningar	-9 296	-10 789
Utgående avskrivningar	-486 348	-477 052
Bokfört värde	14 086	23 382
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**HSB Brf Lödöse i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	21 483	18 444
	21 483	18 444

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 880 240	2 545 691
Skattekonto	30 163	35 124
	2 910 403	2 580 815

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	346 882	342 523
Upplupna intäkter	1 544	1 158
	348 426	343 681

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-01-31	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-12-31	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2019-01-01	2019-12-31	12 mån	0,25%	1 000 000
					9 500 000

Fasträntepiacering	9 500 000	9 500 000
Egna bostadsrätter	15 000	15 000
	9 515 000	9 515 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22987089	1,80%	2021-04-16	12 250 000	0
Stadshypotek	216407	1,39%	2020-09-30	17 250 000	0
Stadshypotek	216413	1,39%	2020-09-30	3 937 500	250 000
Swedbank Hypotek	2855289662	0,91%	2026-08-25	17 250 000	0
				50 687 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **50 437 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 437 500

Ställda säkerheter:

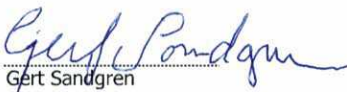
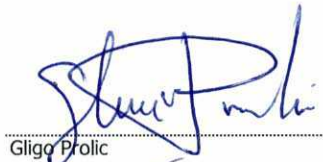
Fastighetsinteckningar 56 959 000 56 959 000



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	250 000	250 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	40 126	31 877
Arbetsgivaravgifter	25 033	25 793
Mervärdesskatt	177 776	0
	242 935	57 670
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 582	82 989
Övriga upplupna kostnader	579 037	191 084
Förutbetalda hyror och avgifter	531 947	526 432
	1 144 566	800 505

Göteborg 13/5 2020


Gert Sandgren
Gliga Prolc
Kjell Konjic
Leif Daun
Leif Kronberg

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


Maria Ernetorp
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lödöse i Göteborg, org.nr. 757200-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lödöse i Göteborg 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Uppllysning 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Lödöse i Göteborg 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 revisorssed 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.

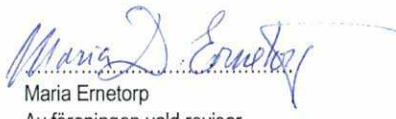
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Göteborg den 13/5 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Ernetorp
Av föreningen vald revisor