



ÅRSREDOVISNING 2020

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**

2020.01.01 - 2020.12.31

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 innehar 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, 3 st lokaler (en frisersalong som hyrs ut, en snickeri-/motionslokal och en förenings-/fritidslokal), 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.

Året har starkt präglats av den rådande Corona-pandemin.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Byten av ett antal tvättmaskiner, torktumlare och torkkrumsutrustningar.

Under året har följande reparationer gjorts

Tak har reparerats. Takfönsterkupoler har bytts ut. Reparationer har gjorts inom alla områden, både av firmor och av våra fixarlag – lås, avlopp, el, trädgård, sophantering, återvinning snö, gräs, gårdar osv. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2020. I stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 172 medlemmar samt vid årets slut 159.

Under året har 17 lägenheter överlåtit.

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
Elisabeth Hesslind	suppleant och vice sekreterare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöterna Gligo Prolic och Kjell Konjic samt suppleanterna Elisabeth Hesslind och Tage Lindberg.


Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda 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 (sammankallande) och Gunnar Parvik, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Leif Kronberg. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 705	6 730	6 734	6 733	6 724
Resultat efter finansiella poster	83	-272	286	920	2 709
Balansomslutning	61 476	61 717	61 986	62 002	61 216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	883	883	883	883	883
Underhållsfond	5 706	4 919	4 210	3 842	3 146
Soliditet i %	15	15	15	15	14
Drift, övr externa och personal, kr per kvm	725	732	590	524	547

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat 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	4 919 476	0	786 872	5 706 348
S:a bundet eget kapital	5 990 601	0	786 872	6 777 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 572 602	-272 148	-786 872	2 513 582
Årets resultat	-272 148	272 148	82 557	82 557
S:a ansamlad vinst/förlust	3 300 454	0	-704 315	2 596 139
S:a eget kapital	9 291 055	0	82 557	9 373 612

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 875 000 kr samt disposition ur med 88 128 kr.

m

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 föreningens stadgar 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	2 513 582
Årets resultat	<u>82 557</u>
	2 596 139

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 596 139 <i>m</i>
---------------------	--------------------



Org Nr: 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 705 308	6 730 062
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	154 811
Summa rörelseintäkter		6 705 308	6 884 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 498 912	-3 648 059
Underhållskostnader	Not 4	-88 128	-386 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 654	-301 923
Personalkostnader	Not 6	-1 513 087	-1 425 597
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-602 183	-606 215
Summa rörelsekostnader		-6 013 963	-6 367 828
Rörelseresultat		691 345	517 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 458	19 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-630 246	-809 156
Summa finansiella poster		-608 788	-789 193
Årets resultat	Not 10	82 557	-272 148

m



Org Nr: 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 48 309 916 48 906 835

Inventarier

Not 12 8 822 14 086

48 318 738 48 920 921*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

48 319 238 **48 921 421****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 7 451 21 483

Övriga fordringar

Not 15 3 271 351 2 910 403

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 362 825 348 426

3 641 627 3 280 312

Kortfristiga placeringar

Not 17 9 515 000 9 515 000

Summa omsättningstillgångar

13 156 627 **12 795 312****Summa tillgångar****61 475 865** **61 716 733**

m



Org Nr: 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 071 125	1 071 125
Underhållsfond	5 706 348	4 919 476
	<u>6 777 473</u>	<u>5 990 601</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 513 582	3 572 602
Årets resultat	82 557	-272 148
	<u>2 596 139</u>	<u>3 300 454</u>
Summa eget kapital	9 373 612	9 291 055
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 38 250 000	50 437 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 250 000	250 000
Leverantörsskulder	591 031	327 299
Skatteskulder	12 869	23 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 221 711	242 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>776 642</u>	<u>1 144 566</u>
	13 852 253	1 988 178
Summa skulder	52 102 253	52 425 678
Summa Eget kapital och skulder	61 475 865	61 716 733



Org Nr: 757200-9293

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 för byggnader och 30 år för ombyggnad av handikapplägenhet.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 38 222 685 kr (38 222 685 kr då ingen förändring mot tidigare år var nödvändig i inkomstdeklarationen för 2019).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en anställd förtroendeman. *m*



Org Nr. 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 361 716	6 361 716
Hyror	341 192	365 946
Övriga intäkter	2 400	2 400
	6 705 308	6 730 062
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	154 811
Övriga intäkter	0	154 811
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	152 889	70 561
Reparationer	733 916	781 559
El	129 558	127 094
Uppvärmning	769 509	819 199
Vatten	318 350	330 411
Sophämtning	224 643	213 129
Övriga avgifter	496 723	514 079
Förvaltningsarvoden	179 355	258 928
Tomträttsavgäld	444 652	444 652
Övriga driftskostnader	49 316	88 447
	3 498 912	3 648 059
Not 4 Underhållskostnader		
Markytor	0	272 840
Styr och övervakning	0	22 125
Utrustning	88 128	91 070
	88 128	386 035
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	210 958	203 574
Medlemsavgifter	93 843	91 343
Övriga externa kostnader	6 853	7 006
	311 654	301 923
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sammanträdesersättningar	13 200	19 800
Revisorsarvode	3 000	3 000
Förtroendemannaarvode	468 000	378 168
Löner och andra ersättningar	426 315	364 472
Pensionskostnader och förpliktelse	238 779	314 835
Sociala kostnader	115 441	117 546
Uttagsskatt	198 352	177 776
	1 513 087	1 425 597
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	586 503	586 503
Markanläggningar	10 416	10 416
Inventarier	5 264	9 296
	602 183	606 215
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	21 458	19 963
	21 458	19 963
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	628 912	808 454
Räntekostnader kortfristiga skulder	974	522
Övriga finansiella kostnader	360	180
	630 246	809 156
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	82 557	-272 148
Avsättning till underhållsfond	-875 000	-875 000
Disposition ur underhållsfond	88 128	386 035
Resultat efter underhållspåverkan	-704 315	-761 113

M



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-14 402 328	-13 815 825
Årets avskrivningar	-586 503	-586 503
Utgående avskrivningar	-14 988 831	-14 402 328
Bokfört värde byggnader	48 299 498	48 886 001
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 162	104 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 162	104 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 328	-72 912
Årets avskrivningar	-10 416	-10 416
Utgående avskrivningar	-93 744	-83 328
Bokfört värde markanläggningar	10 418	20 834
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	48 309 916	48 906 835
Taxeringsvärde för Gamlestaden 18:1		
Byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	415 000	415 000
	72 415 000	72 415 000
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	389 000	389 000
	52 389 000	52 389 000
Taxeringsvärde totalt	124 804 000	124 804 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	56 959 000	56 959 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 434	500 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 434	500 434
Ingående avskrivningar	-486 348	-477 052
Årets avskrivningar	-5 264	-9 296
Utgående avskrivningar	-491 612	-486 348
Bokfört värde	8 822	14 086
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

M



Org Nr: 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	7 451	21 483			
	7 451	21 483			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 242 912	2 880 240			
Skattekonto	28 439	30 163			
	3 271 351	2 910 403			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	361 326	346 882			
Upplupna intäkter	1 499	1 544			
	362 825	348 426			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-01-31	2021-04-30	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-12-31	12 mån	0,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-06-30	6 mån	0,25%	500 000
					9 500 000
Fasträntepacering				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	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22987089*	1,80%	2021-04-16	12 250 000	0
Stadshypotek	617457	0,61%	2025-09-30	17 250 000	0
Stadshypotek	617462	0,61%	2025-09-30	3 750 000	0
Swedbank Hypotek	2855289662	0,91%	2026-08-25	17 250 000	0
				50 500 000	0
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					12 250 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					12 250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 250 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 500 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 572	40 126
Arbetsgivaravgifter				8 787	25 033
Mervärdesskatt				198 352	177 776
				221 711	242 935

n





Org Nr: 757200-9293

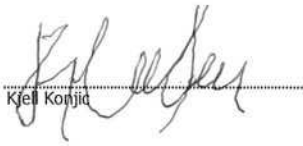
HSB Brf Lödöse i Göteborg

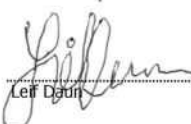
Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 764	33 582
Ovriga upplupna kostnader	173 054	579 037
Förutbetalda hyror och avgifter	570 824	531 947
	776 642	1 144 566

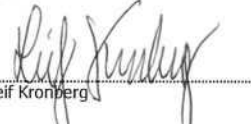
Göteborg 23/3 2021


Gert Sändgren


Gligo Prolic


Kjell Konjic


Leif Daur


Leif Kronberg

Vår revisionsberättelse har ~~21-03-26~~ avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Maria Ernetorp
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg, org.nr. 757200-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 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 revisionsssed 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 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 iverkliga 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:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 trygghetssätt.

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:

- företaget 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar aktuell underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond. Avsättning har istället skett enligt budget.

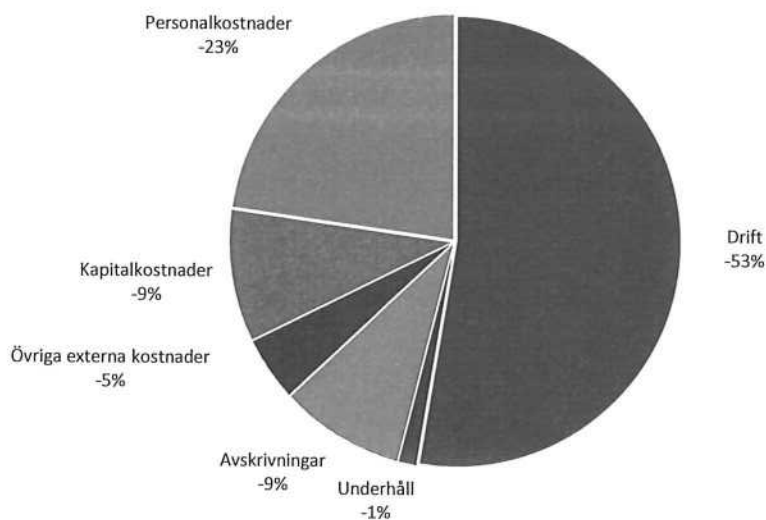
Göteborg den 26/3 2021


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Maria Ernetorp
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

