



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Backgården i Lund

Org nr 745000-2063



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Backgården i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Lagerbring 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Lagerbrings väg 6 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	4	108
2	26	1 446
3	2	154
5	2	242
	34	1 950
Lokaler, hyresrätt	3	205

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Runeson	ordförande	Vald till stämman	2020
Gustaf Svanberg	styrelseledamot	Vald till stämman	2020
Otto Nordander	sekreterare	Vald till stämman	2020
Janet Runeson	kassör	Vald till stämman	2020
Hanna Edensten	styrelseledamot	Vald till stämman	2020
Linus Hall	styrelseledamot	Vald till stämman	2020
Lukas Forsberg	suppleant	Vald till stämman	2020
Sarah Laross	suppleant	Vald till stämman	2020
Gun Rydhög	suppleant	Vald till stämman	2020
Irina Tran	suppleant	Vald till stämman	2020
Birgitta Zahlee	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne		

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Peter Jönsson och Lena Andersson som revisorssuppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen. Föreningen har inga anställda. 

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige/Vattenfall	elavtal, byte 2020-01-01
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Clifa	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplaneavtal
Dalby Städservice	trappstädning
Bengtssons Hushållsservice	service på tvätt- och torkutrustning
Lunds Renhållningsverk	trottoar rengöring inkl. halkbekämpning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde) med bostadsrättstillägg

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-26 av ordföranden tillsammans med en underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Resultaten är inlagda i underhållsplanen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nedmontering av f.d. expansionskärl, en del av pannrumsåterställningen
Installation av steg till skorstenen ovanför A-trappan
Byte av vattenledning mellan yttervägg och vattenmätare
Installation av nya lysrör i garage och f.d. pannrum

Utförda renoveringar

Byggnadsdel	senast utförd
Elledningar i lägenheter	1992
Vattenledningar, fuktspär i badrum	2001
Miljöhus, nybyggnad	2003
Balkonger, renovering, byte av fronter	2004
Tak, byte av samtliga takpannor och plåtar	2007
Brandskyddsutrustning utanför lägenheterna	2011
Byte av elledningar i gemensamma lokaler	2012
Målning av lägenhetsfönster och trapphus	2013
Ombyggnad av fjärrvärmecentralen, optimering	2015
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2016
Byte av samtliga relevanta lås i fastigheten	2016
Renovering av styrelserummet	2016
Renovering av taken ovanför entréerna	2014
Byte av entrédörrar inkl. trösklar och uppställbara dörrstängare	2018
Byte av dörrar mellan trapphus och källarplan	2018
Renovering av yttre källartrappor	2018
Installation av rättstopp på avloppsledningen nära gatan	2018
Funktionsåterställning av f.d. pannrum och garage	2017-2018
Några detaljer återstår inkl. kontroll av fuktsituationen i nedre pannrummet.	

94

Framtida underhåll

Filmning av dagvattenledningarna (regnvatten), planeras under 2020.

Vid de senaste årens besiktningar uppmärksammades ett tänkbart behov av följande större arbeten med tanke på husets ålder: omfogning av tegelfogar på ytterväggarna, omläggning av dränering och fuktskydd under mark, byte eller strumpning av avloppsrör samt byte av elledningar mellan mätarrum i källaren och resp. lägenhet. Inga större skador har inträffat som kräver omedelbara åtgärder. Styrelsens ambition är att vid behov genomföra en stor åtgärd ungefär vart tredje år.

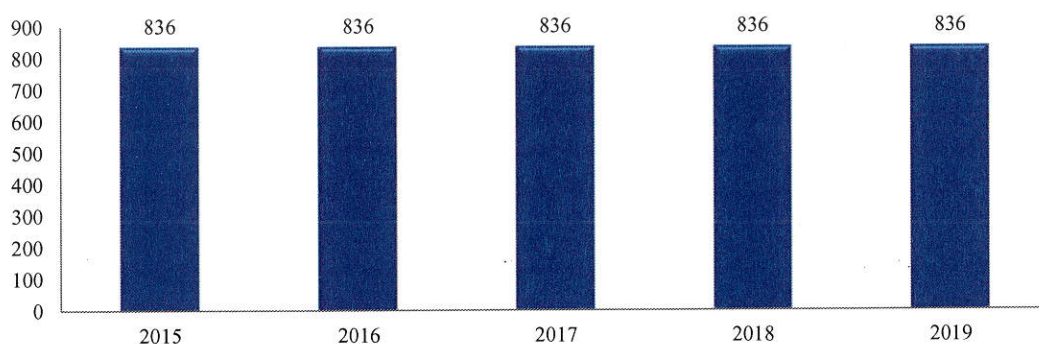
Under fjolåret har spolning och filmning av avloppssystemet inomhus genomförts. En akut skada har lagats. Eftersom inga skador eller större förträngningar upptäcktes kommer styrelsen att upprepa filmningen om cirka fem år. Då kommer man vid behov att i första hand fräsa bort rost i utsatta ledningar.

Styrelsen har efter diskussion med experter förstått att byggnadens ytterväggar är så inhomogena att fuktmätningar inte ger någon vägledning om dräneringens funktion. I stället får regelbunden manuell kontroll av eventuell dålig lukt och svarta fläckar indikera om den inte fungerar. Även när det gäller omfogning av tegelfogar är det manuell besiktning som avgör när en åtgärd behöver genomföras. Byte av elledningar som endast behöriga elektriker får arbeta med, anses av erfarna elektriker inte heller vara akut.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 836 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 142 050 kr. Under året har föreningen amorterat 142 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fyra bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

OK

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 770	1 700	1 704	1 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	332	-90	216
Eget kapital, tkr	1 691	1 537	1 205	1 295
Taxeringsvärde, tkr	29 200	27 600	27 600	27 600
-varav byggnad, tkr	15 400	14 800	14 800	14 800
Soliditet	21%	19%	15%	15%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	836	836	836	836
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 149	3 223	3 296	3 357
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	35	36	67	88
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	23%	23%	24%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	40	37	35	35
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	122	0	132	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	98	87	82	73

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 890	1 066 235	95 232	331 680	1 537 037
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			331 680	-331 680	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		78 000	-78 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-122 309	122 309		0
Årets resultat				154 582	154 582
Belopp vid årets utgång	43 890	1 021 926	471 221	154 582	1 691 619

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	426 912
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	122 309
Årets resultat	154 582
Summa till stämmans förfogande	625 803

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	625 803
-------------------------	---------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 726 182	1 700 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 479	107 088
Summa rörelseintäkter		1 769 661	1 807 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 102 742	-1 115 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 295	-44 969
Underhåll enligt plan	Not 6	-122 309	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 076	-58 003
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-191 230	-188 053
Summa rörelsekostnader		-1 535 652	-1 406 882
Rörelseresultat		234 009	400 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		598	2 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 025	-71 464
Summa finansiella poster		-79 427	-68 925
Årets resultat		154 582	331 680

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	154 582	331 680
Reservering till fond för yttre underhåll	-78 000	-79 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	122 309	0
Överföring till balanserat resultat	198 891	252 680

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	6 384 725	6 575 955
	<u>6 384 725</u>	<u>6 575 955</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

6 385 225	6 576 455
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

13 098	0
--------	---

Kundfordringar

60 954	141 294
--------	---------

Avräkningskonto HSB

0	76 891
---	--------

Aktuell skattefordran

Not 11	1 252	2 612
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

6 337	6 336
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	33 893	9 019
--------	--------	-------

Summa kortfristiga fordringar

115 534	236 152
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	500 000	0
--------	---------	---

Summa kortfristiga placeringar

500 000	0
----------------	----------

Kassa och bank

Bank

Not 14	1 202 225	1 451 383
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

1 202 225	1 451 383
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

1 817 759	1 687 536
------------------	------------------

Summa tillgångar

8 202 984	8 263 991
------------------	------------------

PM

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 890

43 890

Fond för yttre underhåll

1 021 926

1 066 235

Summa bundet eget kapital

1 065 816

1 110 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

471 221

95 232

Årets resultat

154 582

331 680

Summa fritt eget kapital

625 802

426 912

Summa eget kapital

1 691 619

1 537 037

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

785 850

6 142 050

Summa långfristiga skulder

785 850

6 142 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 356 200

142 700

Medlemmarnas inre fond

Not 16

83 263

84 593

Leverantörsskulder

135 824

146 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

150 229

210 629

Summa kortfristiga skulder

5 725 516

584 904

Summa skulder

6 511 366

6 726 954

Summa eget kapital och skulder

8 202 984

8 263 991

94

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1.65-2.88% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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

94



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 631 172	1 631 172
	Hysesintäkt bostäder	13 098	-200
	Hysesintäkt lokaler	71 372	60 972
	Hysesintäkt övrigt	1 800	0
	Övriga intäkter i verksamheten	600	1 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 140	7 055
		<u>1 726 182</u>	<u>1 700 399</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Ovrigt	43 479	107 088
		<u>43 479</u>	<u>107 088</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-311 288	-333 816
	El	-22 752	-23 455
	Uppvärmning	-337 615	-363 551
	Vatten	-46 572	-46 053
	Renhållning	-40 502	-33 545
	TV, bredband, iptelefoni	-18 084	-18 083
	Förvaltningskostnader	-254 713	-233 859
	Försäkringar	-18 921	-18 036
	Fastighetsskatt	-46 818	-45 458
	Övriga driftskostnader	-5 478	0
		<u>-1 102 742</u>	<u>-1 115 856</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-3 219	-7 362
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 413	-10 586
	Föreningsverksamhet	0	-300
	Konsulter	0	-6 608
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	Stämma och styrelse	-6 325	0
		<u>-40 295</u>	<u>-44 969</u>
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-122 309	0
		<u>-122 309</u>	<u>0</u>
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	inga	inga
	Arvode till styrelsen	-44 750	-44 000
	Övriga arvoden	-20 640	0
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Sociala avgifter	-11 486	-11 803
		<u>-79 076</u>	<u>-58 003</u>
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-191 230	-181 859
	Inventarier	0	-6 194
		<u>-191 230</u>	<u>-188 053</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 975 706	8 530 255			
	Årets investering byggnader	0	445 451			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 554 800	1 554 800			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 530 506	10 530 506			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 954 551	-3 772 692			
	Årets avskrivningar byggnader	-191 230	-181 859			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 145 781	-3 954 551			
	Utgående redovisat värde	6 384 725	6 575 955			
	Redovisade värden byggnader	4 829 925	5 021 155			
	Redovisade värden mark	1 554 800	1 554 800			
	Fastighetsbeteckning: Lagerbring 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1951	15 400 000	13 800 000	29 200 000	27 600 000
			15 400 000	13 800 000	29 200 000	27 600 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Aktuell skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
	Övrig Skattefordran	1 252	2 612
		1 252	2 612

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	4 763	4 629
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 356	4 390
	Upplupna ränteintäkter	476	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 298	0
		33 893	9 019

Not 13	Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31		
		Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-02-12	500 000	0
				500 000	0

Not 14	Bank	2019-12-31	2018-12-31
	Sparbanken Skåne	1 202 225	1 451 383
		1 202 225	1 451 383

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	1,41%	2023-08-21	785 850	9 300
Nordea Hypotek	1,90%	2020-10-21	870 000	24 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,05%	2020-09-01	774 000	8 000
Swedbank Hypotek AB	1,12%	2020-03-28	1 040 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2020-03-28	685 000	20 000
Sparbanken Skåne	0,75%	2020-02-28	1 987 200	41 400
			6 142 050	142 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	785 850
Amorteringar nästa år	142 700
Lånsom förfaller (konverteras) nästa år	5 356 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	713 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 428 550
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 920 000	7 920 000
Summa ställda säkerheter	7 920 000	7 920 000

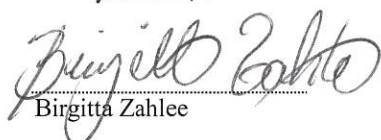
Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	84 593	84 593
Uttag	-1 330	0
	83 263	84 593

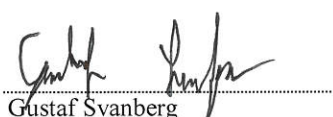
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	7 920	9 322
Upplupen revision	8 500	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 809	137 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 567
	150 229	210 629

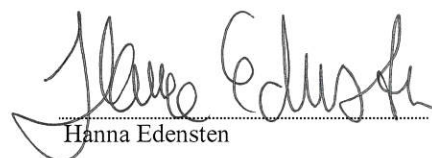
14 / 4 2020



Birgitta Zahlee



Gustaf Svanberg



Hanna Edensten



Janet Runeson



Leif Runeson

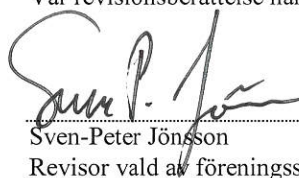


Linus Hall

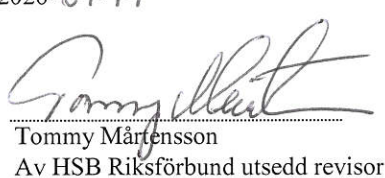


Otto Nordander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14



Sven-Peter Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backgården i Lund, org.nr. 745000-2063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården i Lund 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Backgården i Lund 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Lund den 14/4 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sven-Peter Jönsson
Av föreningen vald revisor