



Årsredovisning 2019

HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund

Org nr 716406-7592 ^{PH}



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet 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 registrerades den 3 mars 1978 och nuvarande stadgar registrerades den 3 februari 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1979-1981 på fastigheten Repslagaren 28 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stora Södergatan 39 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	44
2	38	2 391
3	50	4 031
4	22	2 360
5	10	1 250
	121	10 076

Lokaler, bostadsrätt	2	289
Lokaler, hyresrätt	10	102

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-28, varvid 35 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Inom styrelsen har arbetsgrupper för ekonomi och fastighet verkat.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till stämman
Margareta Larsson	Ordförande	2021
Mattias Welinder	Vice ordförande	2021
Inga Kilander	Sekreterare	2020
Roger Jönsson	V sekreterare	2021
Emma Hammarlund	Styrelseledamot	2020
Dennis Kerkhof	Styrelseledamot	2020
Annelie Klang	Styrelseledamot utsedd av HSB	
Anders Cederholm	Styrelsesuppleant	2020
Katarina Nilfyr	Styrelsesuppleant	2021

Margareta Larsson har lämnat sina uppdrag i styrelsen på grund av flytt från föreningen i december.

Firmatecknare är Mattias Welinder, Dennis Kerkhof och Tommy Landerstam två i förening.

Av föreningen vald revisor har varit Mats Tornvall med Inge Persson som suppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Handwritten signature

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Kristoffer Ström (sammanställande) Henry Soomus och Annika Welinder.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit Mattias Welinder och Inga Kilander som suppleant.

Studie och Fritidsverksamhet

Påskfest för barnen, traditionell gårdsfest för samtliga boende i juni samt kräftskiva i september.

Anställda

Bo Nilsson, fastighetsskötare

Tommy Landerstam, vice värd

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband / IP-telefoni
Securitas	Jour / Bevakning
Kone Hissar	Service
Krafttringen	Elavtal, nät
Energi Sverige AB	Elavtal, elkraft
Electrolux Laundry Systems	Service tvättutrustning
VA-Syd	Vatten, avlopp
VFB	Ventilationsservice
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Åhälla AB	Fastighetsteknisk service
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har utfört del av den stadgeenliga fastighetsbesiktningen 2019-08-27.

HSB Skåne har utfört underhållsbesiktning enligt avtal 2019-09-18.

Styrelsen har även anlitat konsulter att utföra besiktning av fastigheten tak och fasader.

Besiktning har även skett löpande under året för att säkerställa underhållsbehovet

Underhållsfond

Avsättning till underhållsfond har skett enligt budget med underhållsplanen som underlag.

24

Underhåll

Årets underhåll

Utöver **löpande underhåll** har det utförts **planerat underhåll** enligt följande:

- komplettering / renovering utemiljö
- renovering hängrännor/stuprör
- renovering källarkorridorer A-hus
- målning lokaler
- renovering tvättstuga A-hus
- byte av tvätt-utrustning, 2 C, A-hus
- byte yttentak 2 G,
- byte av värmeväxlare för värme/vatten/ventilation i undercentral
- komplettering av befintligt passage och bokningssystem

Planerat underhåll 2020

Komplettering/renovering utemiljö
Renovering uteplatser
Renovering hängrännor/stuprör
Trädbeskärning
Renovering tegelburspråk B-husets norrsida
Renovering ommålning trapphus E-hus (39:an)
Renovering tak D-hus
Byte av grind mot St Tvärgatan
Balkongmålning 39:an

Planerat underhåll 2021-2022

Målning källare(gemensamhetsutrymmen)
Byte tätningslister
Komplettering renovering utemiljö
Omläggning asfalt
Målning betonggolv
Omfogning tegelfogar
Ommålning trapphus

Energi och miljöbesparande åtgärder

Styrelsen har som tidigare meddelat, arbetat vidare med att utreda möjligheterna att finna alternativa energilösningar. Fortlöpande utbytes ljuskällor i befintliga armaturer till LED där så är möjligt, eller så byts hela armaturen ut till LED. Vid bytet av tvätt-utrustning i A-huset installerades maskiner med värmepumpar och varmvattenanslutning för att minska elförbrukningen. Solceller har under året installerats på hus D4 (2G). Installationen skall på sikt ge lägre energikostnader för föreningen. Utbytet av värmeväxlaren skall också leda till lägre energikostnader då dagens pumpar är mycket energieffektiva.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgiften för 2020 beslutades höjas med 1 % för att täcka upp kommande kostnader i den underhållsplan som finns upprättad.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	182
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	181

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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 noteras innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Förbrukningsstatistik

Fjärrvärmeförbrukningen är ej graddagskorrigerad

År	Fjärrvärme- mwh	Kallvatten- kbm	Varmvatten- kbm	El-förbrukning fastighet kWh	El-förbrukning lägenheter kWh
2004	1 260	12 435	4 823	330 587	423 167
2005	1 101	12 340	4 625	300 302	399 716
2006	1 019	11 192	4 122	267 826	417 943
2007	919	13 295	3 995	268 012	398 400
2008	955	10 757	3 849	266 595	409 613
2009	1 040	11 245	3 876	264 794	380 929
2010	1 199	11 777	3 733	269 421	351 797
2011	1 018	11 677	3 775	267 015	366 348
2012	1 052	11 313	3 820	253 380	380 374
2013	1 076	11 295	3 764	236 996	375 268
2014	869	10 828	3 505	227 630	356 952
2015	972	11 738	4 078	238 991	365 932
2016	1006	11 570	4 103	235 419	364 638
2017	977	11 111	3 676	252 104	344 556
2018	985	10 875	3 515	221 230	326 134
2019	916	9 531	3 278	246 939	307 176

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 339	8 281	8 153	8 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 769	1 201	1 049	417
Eget kapital, tkr	12 221	10 452	9 251	8 202
Taxeringsvärde, tkr	207 361	186 669	186 669	186 669
-varav byggnad, tkr	105 977	102 770	102 770	102 770
Soliditet	21%	19%	17%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	725	725	725	725
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	967	967	967	967
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	664	590	637	709
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 963	3 983	3 998	4 012
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	22%	22%	22%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	134	49	50	149
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	69	47	56	125
Avskrivning/m ² byggnadsyta	110	102	100	99

04

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 149 100	109 022	1 993 329	1 200 595	10 452 045
Balanseras i ny räkning			1 200 595	-1 200 595	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 400 000	-1 400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-721 249	721 249		0
Årets resultat				1 769 328	1 769 328
Belopp vid årets utgång	7 149 100	787 773	2 515 173	1 769 328	12 221 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 193 924
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	721 249
Årets resultat	1 769 328
Summa till stämmans förfogande	4 284 500

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 284 500
-------------------------	------------------

Handwritten signature

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 338 583	8 281 139
Övriga rörelseintäkter		79 246	88 618
Summa rörelseintäkter		8 417 829	8 369 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 109 975	-3 217 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-345 049	-362 471
Underhåll enligt plan	Not 5	-721 249	-495 024
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-679 763	-1 007 238
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 155 016	-1 071 046
Summa rörelsekostnader		-6 011 052	-6 153 455
Rörelseresultat		2 406 776	2 216 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 926	22 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 375	-1 037 802
Summa finansiella poster		-637 449	-1 015 707
Årets resultat		1 769 328	1 200 595

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	1 769 328	1 200 595
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 400 000	-515 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	721 249	495 024
Överföring till balanserat resultat	1 090 576	1 180 619

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	47 595 720	46 534 847
Inventarier och installationer	Not 8	49 403	57 116
Summa materiella anläggningstillgångar		47 645 123	46 591 963

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	47 645 623	46 592 463
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Avräkningskonto HSB		556 429	529 946
Aktuell skattefordran		123 841	28 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	60 497	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 993	64 587
Summa kortfristiga fordringar		794 760	622 558

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 13	2 569 335	4 371 479
Summa kassa och bank		2 569 335	4 371 479

Summa omsättningstillgångar

	9 364 095	7 994 037
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	57 009 718	54 586 501
--	------------	------------

PH

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll	787 773	109 022
Summa bundet eget kapital	7 936 873	7 258 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 515 173	1 993 329
Årets resultat	1 769 328	1 200 595
Summa fritt eget kapital	4 284 500	3 193 924

Summa eget kapital

12 221 373	10 452 045
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 051 363	33 998 991
Summa långfristiga skulder		35 051 363	33 998 991

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 087 628	7 287 628
Medlemmarnas inre fond		1 071 610	1 158 581
Leverantörsskulder		1 388 841	240 858
Aktuell skatteskuld		0	48 340
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	248 513	73 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	940 390	1 326 580
Summa kortfristiga skulder		9 736 982	10 135 464

Summa skulder

44 788 345	44 134 455
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

57 009 718	54 586 501
-------------------	-------------------

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.

Intäktssredovisning

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 0,8 -6,7 % 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 987 000 kr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 303 644	7 303 644
	Årsavgifter lokaler	279 444	279 444
	Hysesintäkt lokaler	67 776	60 216
	Årsavgift konsumtionsavgift el	490 675	442 015
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	184 500	184 000
	Avsatt till inre fond	0	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 544	11 820
		8 338 583	8 281 139
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-496 485	-506 052
	Arrende	-8 700	-8 700
	El	-708 706	-755 674
	Uppvärmning	-955 445	-982 690
	Vatten	-195 903	-250 678
	Renhållning	-135 912	-122 634
	TV, bredband, iptelefoni	-44 476	-44 301
	Hissar serviceavtal & besiktning	-49 800	0
	Förvaltningskostnader	-128 325	-141 055
	Försäkringar	-88 117	-83 953
	Fastighetsskatt	-200 227	-198 467
	Övriga driftskostnader	-97 879	-123 472
		-3 109 975	-3 217 676
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 600	-10 725
	Övriga förvaltningskostnader	-70 584	-98 948
	Föreningsverksamhet	0	-2 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-224 965	-212 398
	Medlemsavgifter HSB	-37 900	-37 900
		-345 049	-362 471
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-721 249	-495 024
		-721 249	-495 024
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-54 450	-62 150
	Löner för anställda	-308 896	-520 343
	Vicevärdsarvode	-43 680	-43 680
	Övriga personalkostnader	-3 441	-20 349
	Revisionsarvode	-6 600	-6 600
	Sociala avgifter	-135 741	-180 798
	Uttagsskatt	-126 956	-173 318
		-679 763	-1 007 238

De

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 461 518	58 679 906
Årets investering byggnader	2 208 176	2 781 611
Ingående anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 129 694	65 921 518

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 386 670	-18 320 207
Årets avskrivningar byggnader	-1 147 303	-1 066 463
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 533 973	-19 386 670

Utgående redovisat värde

47 595 720 46 534 847

Redovisade värden byggnader

43 135 720 42 074 847

Redovisade värden mark

4 460 000 4 460 000

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 28

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Hyreshus, bostäder	1 980	104 000 000	100 000 000	204 000 000	183 000 000
Hyreshus, lokaler	1 980	1 977 000	1 384 000	3 361 000	3 669 000
		105 977 000	101 384 000	207 361 000	186 669 000

Not 8	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	659 605	659 605
Utgående anskaffningsvärden	659 605	659 605
Ingående avskrivningar	-602 489	-597 906
Årets avskrivningar	-7 713	-4 583
Utgående avskrivningar	-610 202	-602 489
Utgående redovisat värde	49 403	57 116

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar
--------	--------------------------------

Fordran bidrag personal	32 465	0
Skattekonto	28 032	28 026
	60 497	28 026

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	22 187	21 555
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 498	41 865
Upplupna ränteintäkter	5 308	1 167
	53 993	64 587

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-22	3 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-10	3 000 000	0
Placering HSB 3 mån			0	3 000 000
			6 000 000	3 000 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	2 392 992	3 756 913
Handelsbanken	12 783	12 783
Handelsbanken	163 560	601 783
	2 569 335	4 371 479

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,19%	2022-03-30	6 306 261	67 628
Stadshypotek AB/	1,33%	2023-09-30	7 449 330	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,34%	2024-03-01	7 140 000	80 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,48%	2020-07-30	5 940 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,41%	2021-02-28	9 303 400	0
Swedbank Hypotek AB	2,66%	2021-06-09	5 000 000	0
			41 138 991	147 628

Kortfristig del av långa lån	6 087 628
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	35 051 363
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	590 512
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	40 400 851
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	47 885 000	47 885 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	47 885 000	47 885 000

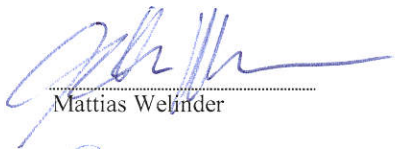
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	126 956	0
Personalens källskatt	21 659	27 001
Arbetsgivaravgifter	20 087	0
Övriga kortfristiga skulder	79 811	46 476
	248 513	73 477

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	32 262	132 499
Upplupna sociala avgifter	10 137	68 022
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	137 485	201 000
Upplupna räntekostnader	42 379	61 040
Upplupen revision	11 000	10 300
Upplupen fastighetsförvaltning	55 823	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	644 652	610 389
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 652	243 330
	940 390	1 326 580

Not 17 Eventualförpliktelser		
Fastigo, garantibelopp	6 110	11 595
	6 110	11 595

Lund 2020- 04-15


Mattias Welinder

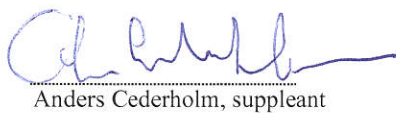

Inga Kilander


Roger Jönsson

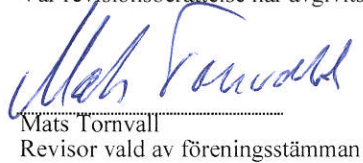

Emma Hammarlund


Dennis Kerkhof


Annelie Klang


Anders Cederholm, suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 05 -13


Mats Tornvall
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Martensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bindgarnet i Lund, org.nr. 716406-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bindgarnet 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 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 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. Risker 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 Bindgarnet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

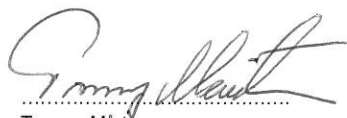
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

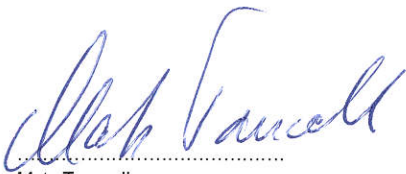
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 13/5 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Tornvall

Av föreningen vald revisor