



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Drottninggården i Lund

Org nr 745000-2329



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Drottninggården 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 15 september 1952, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 februari 1956 och nuvarande stadgar registrerades den 22 november 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953 på fastigheten Drottning Blanka 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sofiavägen 5 A, 5 B, 5 C, 5 D och 5 E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	35	806
2	6	379
3	15	1 251
4	10	892,5
5	2	226
6	1	131
	69	3 685,5

Det har förelegat oklarheter rörande huruvida de av föreningens kombinationslägenheter som ursprungligen bestod av en huvudlägenhet och ett annex är att betrakta som en eller två bostadsrätter. Efter dom i Lunds tingsrätt 2017-06-30 (Mål nummer T 3262-16) fastställdes att i ett fall rörde det sig om två bostadsrätter. Antal bostadsrätter har därför ökat från 66 till 69 stycken under 2019. Ovan angivet antal lägenheter avser således antal i lägenhetsförteckningen antecknade bostadsrätter per slutet av januari 2020.

Lokaler, hyresrätt	2	105
Garage	6	
Parkeringsplatser	8	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämman
Yvonne Bylén	ordförande, studieorganisatör	2020
Olof Lundell	vice ordförande	2021
Ingegerd Ehn	sekreterare	2020
Ewa Björnberg	vice sekreterare	2020
Lukas Wahl	kassör	2021
Gustav Lunner	styrelseledamot	2020
Christoffer Stenström	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Isabelle Andersson	styrelsesuppleant	2020
Anders Bergman	styrelsesuppleant	2021
William Hemgren	styrelsesuppleant	2021
Kajsa Nyström	styrelsesuppleant	2020

Av föreningen vald revisor har varit Preben Larsen med Bo Nilsson som revisorssuppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingrid Kess, Patrick Sourander och Lena Thomasson med Patrick Sourander som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Bahnhof	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
Agile Fastighetsservice	teknisk förvaltning
Tregger Städ AB	lokalvård
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde) Bostadsrättstillägg ingår ej

OK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-14 av styrelsen tillsammans med Anders Persson (Agile Fastighetsservice). De större brister som noterades, behov av byte av garagedörrar och behov av åtgärder på taknockar, på skorstenar och för taksäkerhet, har åtgärdats under 2019.

Samtliga gångnockar bortmonterade och ersatta mednockband och gångbrygga. Samtliga skorstenar plåtbeklädda med undantag av större skorsten som nedmonterats. Takarbeten för att uppfylla ställda krav på taksäkerhet.

Byte av garagedörrar.

Underhåll

Utförda renoveringar

År	Åtgärd
1987	Trapphus
1994	Stammar
1994	Elstammar
1999	Garage
2008/2009	Tak
2008/2009	Fasad
2008/2009	Balkonger
2017	Fönster
2017	Totalrenovering av värmesystemet

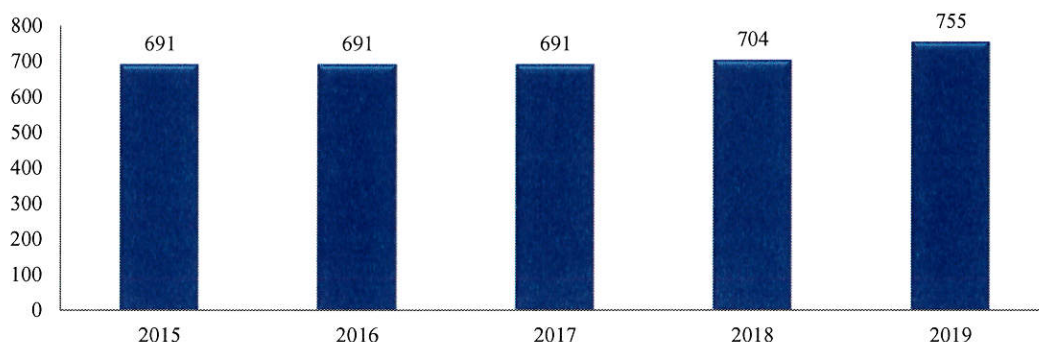
Framtida underhåll

Fasaderna besiktigades 2016 och vissa brister konstaterades. Under 2020 kommer ny besiktning att göras för att ta fram en åtgärdsplan för det kommande omfogningsarbetet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna, lokalhyror, garage och p-platser med 5% fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 912 473 kr. Under året har föreningen amorterat 334 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 17 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 826	2 755	2 702	2 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	493	171	379
Eget kapital, tkr	2 620	2 334	1 841	1 671
Taxeringsvärde, tkr	54 345	52 005	52 005	52 005
-varav byggnad, tkr	29 345	28 205	28 205	28 205
Soliditet	11%	10%	9%	12%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	755	704	691	691
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 130	5 222	4 770	3 284
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	61	43	33	36
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	35%	37%	34%	23%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	73	71	71	71
Avskrivning/m ² byggnadsyta	130	102	89	89

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 690	0	1 561 215	200 472	492 822	2 334 199
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Balanseras i ny räkning				492 822	-492 822	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			270 000	-270 000		0
Årets resultat					285 924	285 924
Belopp vid årets utgång	79 690	0	1 831 215	423 294	285 924	2 620 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	693 294
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-270 000
Årets resultat	285 924
Summa till stämmans förfogande	709 217

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	709 217
-------------------------	---------

OK

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 826 082	2 755 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 827	2 829
Summa rörelseintäkter		2 831 909	2 758 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 634 320	-1 491 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 947	-162 408
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-120 317	-64 238
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-480 267	-387 037
Summa rörelsekostnader		-2 317 851	-2 104 966
Rörelseresultat		514 058	653 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		484	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 619	-160 536
Summa finansiella poster		-228 135	-160 348
Årets resultat		285 924	492 822

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	285 924	492 822
Reservering till fond för yttre underhåll	-270 000	-270 000
Överföring till balanserat resultat	15 924	222 822

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 455 134	19 985 665
Summa materiella anläggningstillgångar		21 455 134	19 985 665

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

21 455 634	19 986 165
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Kundfordringar		0	1 138
Avräkningskonto HSB		0	81 067
Aktuell skattefordran	Not 10	0	1 082
Övriga kortfristiga fordringar		44 066	33 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 387	23 312
Summa kortfristiga fordringar		102 453	140 544

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 001 295	2 104 863
Summa kassa och bank		1 001 295	2 104 863

Summa omsättningstillgångar

1 103 748	2 245 406
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 559 382	22 231 571
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 690

79 690

Fond för yttre underhåll

1 831 215

1 561 215

Summa bundet eget kapital

1 910 905

1 640 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

423 294

200 472

Årets resultat

285 924

492 822

Summa fritt eget kapital

709 217

693 294

Summa eget kapital

2 620 122

2 334 199

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

18 912 473

Summa långfristiga skulder

0

18 912 473

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 912 473

334 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

132 326

135 143

Leverantörsskulder

637 488

167 307

Aktuell skatteskuld

Not 15

4 816

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

9 944

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

242 213

348 450

Summa kortfristiga skulder

19 939 260

984 900

Summa skulder

19 939 260

19 897 373

Summa eget kapital och skulder

22 559 382

22 231 571

**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 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.

OK



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 650 752	2 593 321
	Hysesintäkt lokaler	12 348	12 048
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 596	62 856
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	71 016	67 056
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 370	20 026
		2 826 082	2 755 307
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	5 827	2 829
		5 827	2 829
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-342 641	-120 516
	El	-77 668	-78 513
	Uppvärmning	-487 004	-580 073
	Vatten	-93 927	-114 458
	Renhållning	-59 488	-63 545
	TV, bredband, iptelefoni	-119 528	-118 440
	Förvaltningskostnader	-317 274	-307 304
	Försäkringar	-18 454	-17 822
	Fastighetsskatt	-89 505	-83 607
	Övriga driftskostnader	-28 832	-7 005
		-1 634 320	-1 491 283
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-7 195	-11 189
	Kostnader överlåtelse och panter	-39 381	-24 425
	Föreningsverksamhet	-4 350	-6 850
	Kontorsutrustning och -material	-1 082	-3 886
	Konsulter, avgift	-90	-54 315
	Medlemsavgifter HSB	-19 300	-19 300
	Stämma och styrelse	-2 411	0
	Kundförluster m m	0	-33 530
		-82 947	-162 408
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-97 000	-50 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-21 317	-12 238
		-120 317	-64 238
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-480 267	-387 037
		-480 267	-387 037



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 758 564	17 448 517
Omklassificering	0	5 606 342
Årets investering byggnader	1 949 736	1 703 705
Ingående anskaffningsvärde mark	2 709 575	2 709 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 417 875	27 468 139

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 482 474	-7 095 437
Årets avskrivningar byggnader	-480 267	-387 037
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 962 741	-7 482 474

Utgående redovisat värde

21 455 134	19 985 665
-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	18 745 559	17 276 090
Redovisade värden mark	2 709 575	2 709 575

Fastighetsbeteckning: Drottning Blanka 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	29 000 000	25 000 000	54 000 000	51 800 000
Lokaler	1953	345 000	0	345 000	205 000
		29 345 000	25 000 000	54 345 000	52 005 000

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	1 082
	0	1 082

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

Förutbetald försäkring	4 648	4 510
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 039	18 802
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 700	0
	58 387	23 312

Not 12	Bank
--------	------

Sparbanken Skåne	1 001 295	2 104 863
	1 001 295	2 104 863

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	1,25%	2020-12-28	5 520 000	80 000
SEB Bolån	1,07%	2020-06-28	1 150 000	20 000
SEB Bolån	1,22%	2020-09-28	2 000 000	0
SEB Bolån	1,15%	2019-10-28	3 570 000	80 000
SEB Bolån	1,10%	2020-10-28	2 000 000	0
SEB Bolån	1,13%	2020-12-28	4 672 473	154 000
			18 912 473	334 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amortering nästa år	334 000
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering	18 578 473
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	18 912 473

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 336 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 242 473
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 415 000	19 415 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 415 000	19 415 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	135 143	152 407
Uttag	-2 817	-17 264
	132 326	135 143

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 816	0
	4 816	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

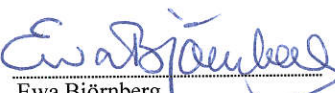
Övriga kortfristiga skulder	9 944	0
	9 944	0

94

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	129 896
Upplupna räntekostnader	8 926	5 788
Upplupen revision	9 138	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 149	203 628
	<u>242 213</u>	<u>348 450</u>

3 / 5 2020


 Christoffer Stenström

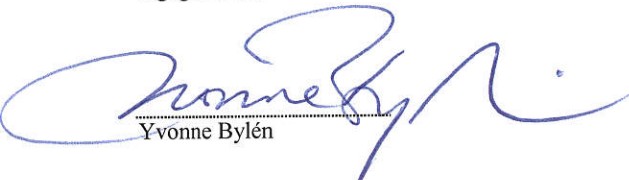

 Ewa Björnberg


 Gustav Lunner


 Ingegerd Ehn


 Lukas Wahl


 Olof Gustaf Lundell


 Yvonne Bylén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-05


 Preben Larsen
 Revisor vald av föreningsstämman


 Tommy Mårtensson
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drottninggården i Lund, org.nr. 745000-2329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drottninggården 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, 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 Drottninggården 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 5/5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Preben Larsen
Av föreningen vald revisor