



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Nordmannen i Lund

Org nr 716438-5523

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens 29:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 december 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 15 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989-1990 på fastigheten Snorre 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Snorres väg 2-158 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	29	1 950
3	21	1 659
4	22	2 298
5	6	741
	78	6 648

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019, med 28 röstberättigade medlemmar närvarande varav 1 med fullmakt.

Konstituerande styrelsemöte hölls den 21 maj 2019.

Under året har 11 (elva) styrelsemöten hållits.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019

Lars Paulsson	Ordförande	vald till årsstämman 2020
Bert Persson	Vice ordförande	vald till årsstämman 2021
Anders Lindvall	Sekreterare	vald till årsstämman 2020 (ny)
Inger Svernfelt	Styrelseledamot	vald till årsstämman 2020
Mikael Istók	Styrelseledamot	vald till årsstämman 2020
Behnam Gharanfoli	Styrelseledamot	vald till årsstämman 2020
Anders Södergrann	Styrelseledamot	vald till årsstämman 2021
Linda Frank	Styrelseledamot	utsedd av HSB Skåne

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Lundgren med Leszek Kwiatkowski som suppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer

Energi Sverige
Kraftingen Nät AB
Kraftingen Nät AB
Com Hem
Ownit AB
VA-Syd
Lunds renhållningsverk
HSB Skåne
HSB Skåne
Länsförsäkringar

Avtalstyp

elavtal, elkraft
elavtal, elnät
uppvärmning med fjärrvärme
kabel-TV
bredband/fiber
vatten samt avlopp
avfallshantering
ekonomisk och teknisk förvaltning
underhållsplansavtal
fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

HSB Skåne utförde en underhållsbesiktning den 2 oktober 2019.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes den 2 oktober 2019 av styrelsen.

Vid besiktningen noterades kända underhållsområden och planerades delvis in för åtgärdande under 2020.

Underhåll - utförda åtgärder

Under året har föreningen genomfört större underhåll såsom

- Fasadarbeten och omfogning, 1 032 000 kr
- Målning garage samt förrådsbyggnader samt reparation panel, 1 269 000 kr
- Målning/rengöring av plank mellan lägenheter, ca 50 000 kr
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, 112 000 kr
- Byte till ny belysningsarmatur (yttre garage- och förrådsväggar), 127 000 kr

Underhåll - planerade åtgärder 2020

Under år 2020 planerar föreningen att genomföra

- Alg- och mossbehandling takbestånd
- Förändring av ventilation avseende tilluft för enplanshus
- Översyn belysning föreningslokal

I övrigt sker fläktbyten samt spolning av ledningar vid behov.

Underhåll - planerade åtgärder 2021

Åtgärder som föreningen har behov av, som eventuellt kan tidigareläggas till 2020 är asfaltsarbeten samt andra anläggningsarbeten.

Planering som läggs under 2021 är bland annat

- Behandling av takpannor – resterande bestånd
- Målning av takrännor, stuprör och övrig plåt alternativt byte
- Målning garageportar
- Översyn avstängningsventiler

De planerade underhållsaktiviteterna förväntas finansieras med egna medel.

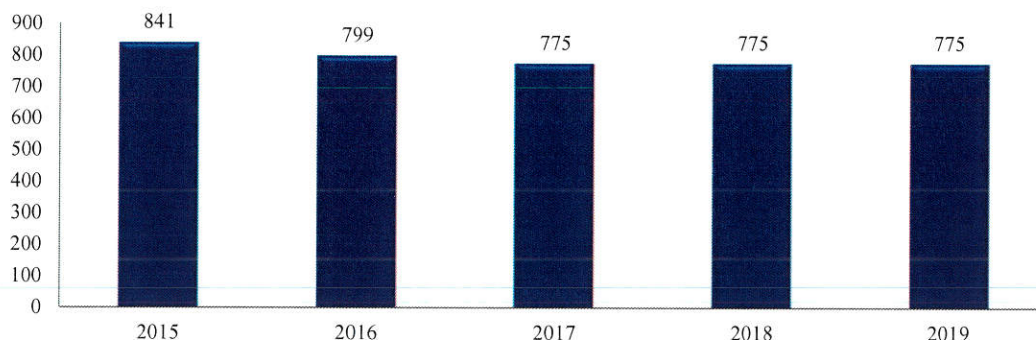
94

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 333 812 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	110

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. 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	5 166	5 165	5 169	5 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 363	538	686	-582
Eget kapital, tkr	16 155	17 518	16 979	16 293
Taxeringsvärde, tkr	88 741	88 741	71 071	71 071
-varav byggnad, tkr	51 769	51 769	36 205	36 205
Soliditet	31%	33%	32%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	775	775	775	799
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 165	5 315	5 390	5 465
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	65	79	96	121
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	40%	50%	51%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	229	203	136	120
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	360	78	79	253
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	74	74	74

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 650 982	10 827 430	500 916	538 420	17 517 748
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			538 420	-538 420	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 525 000	-1 525 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 393 120	2 393 120		0
Årets resultat				-1 363 048	-1 363 048
Belopp vid årets utgång	5 650 982	9 959 310	1 907 456	-1 363 048	16 154 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 039 336
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 525 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 393 120
Årets resultat	-1 363 048
Summa till stämmans förfogande	544 408

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	544 408
-------------------------	---------

OK

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 166 080	5 165 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 398	71 584
Summa rörelseintäkter		5 169 478	5 236 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 303 044	-3 323 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 559	-205 759
Personalkostnader och arvode	Not 6	-145 397	-156 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 017	-495 107
Summa rörelsekostnader		-6 110 017	-4 180 007
Rörelseresultat		-940 539	1 056 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 881	10 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 390	-528 746
Summa finansiella poster		-422 509	-518 489
Resultat efter finansiella poster		-1 363 048	538 420
Årets resultat		-1 363 048	538 420

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	49 322 058	49 817 075
	<u>49 322 058</u>	<u>49 817 075</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****49 322 558 49 817 575****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10	232 624	232 622
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	89 670	64 834
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>322 294</u>	<u>297 456</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Not 12	1 979 701	3 702 596
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 979 701</u>	<u>3 702 596</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar**2 301 994 4 000 052****Summa tillgångar****51 624 552 53 817 627**

94

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 650 982

5 650 982

Fond för yttre underhåll

9 959 310

10 827 430

Summa bundet eget kapital

15 610 292

16 478 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 907 455

500 915

Årets resultat

-1 363 048

538 420

Summa fritt eget kapital

544 408

1 039 336

Summa eget kapital

Not 13

16 154 700

17 517 748

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 948 619

35 333 812

Summa långfristiga skulder

15 948 619

35 333 812

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18 385 193

0

Leverantörsskulder

502 466

210 748

Skatteskulder

143 667

92 215

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

66 890

68 628

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

423 017

594 476

Summa kortfristiga skulder

19 521 233

966 067

Summa skulder

35 469 852

36 299 879

Summa eget kapital och skulder

51 624 552

53 817 627 *OK*



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 680 221 kr.

94



Noter

Not 2 Nettoomsättning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostäder		5 153 796	5 153 796
Hyresintäkt övrigt		2 750	3 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter		9 534	7 736
		5 166 080	5 165 332
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
Övrigt		3 398	71 584
		3 398	71 584
Not 4 Driftskostnader			
Reparationer		-177 532	-284 000
El		-101 684	-102 373
Uppvärmning		-766 733	-757 110
Vatten		-225 073	-201 400
Renhållning		-171 237	-146 090
TV, bredband, iptelefoni		-196 078	-196 038
Fastighetsskötsel och lokalvård		-594 882	-459 115
Försäkringar		-64 597	-60 464
Fastighetsskatt		-605 384	-593 771
Periodiskt underhåll		-2 393 120	-519 005
Övriga driftskostnader		-6 724	-3 668
		-5 303 044	-3 323 035
Specifikation till periodiskt underhåll			
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		-111 875	0
Fasadarbeten, omfogning, målningsarbeten, reparation panel		-2 154 526	0
Ny belysningsarmatur		-126 719	-519 005
		-2 393 120	-519 005
Not 5 Övriga externa kostnader			
Externt revisionsarvode		-9 100	-9 100
Förvaltningskostnader		-63 406	-9 616
Kostnader överlåtelse och panter		-19 115	-17 338
Föreningsverksamhet		-28 817	-5 550
Kontorsutrustning och -material		-10 151	-1 654
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto		-1 469	-1 227
Konsulter		0	-130 800
Förbrukningsinventarier		-3 739	-449
Medlemsavgifter HSB		-24 400	-24 400
Stämman och styrelse		-4 612	-5 626
Kundförluster m m		-1 750	0
		-166 559	-205 759
Not 6 Personalkostnader			
Medelantal anställda		0	0
Arvode till styrelsen		-85 000	-79 500
Löner för anställda		0	-2 175
Vicevärdsarvode		-20 100	-26 000
Övriga arvoden		-6 950	-11 450
Övriga personalkostnader		0	-121
Revisionsarvode		-3 500	-3 500
Sociala avgifter		-29 847	-33 361
		-145 397	-156 107
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader		-495 017	-495 107
		-495 017	-495 107

OK

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				65 930 846	65 930 846	
Ingående anskaffningsvärde mark				4 762 300	4 762 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				70 693 146	70 693 146	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-10 876 071	-10 380 964	
Årets avskrivningar byggnader				-495 017	-495 107	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-11 371 088	-10 876 071	
Nedskrivning byggnader				-10 000 000	-10 000 000	
Utgående bokfört värde				49 322 058	49 817 075	
Bokförda värden byggnader				44 559 758	45 054 775	
Bokförda värden mark				4 762 300	4 762 300	
Fastighetsbeteckning:				Snorre 1		
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		1989	51 769 000	36 972 000	88 741 000	88 741 000
			51 769 000	36 972 000	88 741 000	88 741 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
Medlemsandel HSB				500	500	
				500	500	
Not 10 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Skåne				230 160	230 160	
Skattekonto				2 464	2 462	
				232 624	232 622	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalad försäkring				16 266	15 799	
Förutbetalad kabel-TV och bredband				49 004	49 035	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter: medlemsavgift HSB Skåne				24 400	0	
				89 670	64 834	
Not 12 Kassa och bank						
Placeringskonto Collector Bank				968 899	961 595	
SBAB				484 956	982 379	
Transaktionskonto Sparbanken Skåne				525 845	1 758 622	
				1 979 700	3 702 596	
Not 13 Eget kapital						
		Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		5 650 982	10 827 430	500 915	538 420	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	538 420	-538 420	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 525 000	-1 525 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 393 120	2 393 120		
Årets resultat					-1 363 048	
Belopp vid årets utgång		5 650 982	9 959 310	1 907 455	-1 363 048	

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek		1,00%	2020-05-13	6 975 954	6 975 954
Nordea Hypotek		0,92%	2022-03-16	8 948 619	9 948 619
Sparbanken Skåne		1,13%	2020-01-27	4 909 239	4 909 239
Sparbanken Skåne		1,17%	2020-06-30	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		0,83%	2022-12-01	7 000 000	7 000 000
				34 333 812	35 333 812
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 948 619
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,00%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					34 333 812

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	66 230 000	66 230 000
varav i eget förvar	19 400 000	19 400 000
Summa ställda säkerheter för egen skuld	46 830 000	46 830 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	66 890	68 628
	66 890	68 628

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	130 571
Upplupna räntekostnader	23 400	60 303
Upplupen revision	9 100	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	390 517	375 090
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 412
	423 017	594 476

22/5

2020


Lars Paulsson


Bert Persson

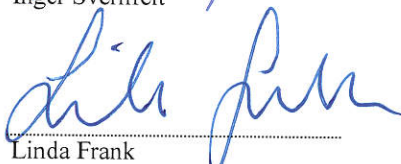

Behnam Gharanfoli


Anders Södergrann


Inger Svernfelt


Anders Lindvall


Mikael Istók


Linda Frank

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-02


Gunilla Lundgren


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordmannen i Lund, org.nr. 716438-5523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 avveckla verksamheten.

Revisor 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 Nordmannen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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, medelförvaltningen 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsen förslag till vinstdisposition innehåller reservering till underhållsplanen som inte baserar sig på underhållsplanen. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Med hänsyn till föreningens redovisade resultat och ställning är detta avsteg från föreningens stadgar inte av avgörande betydelse

Lund den 216 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunilla Lundgren
Av föreningen vald revisor