



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Drottninggården i Lund

Org nr 745000-2329

M

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Drottninggården i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 ekonomisk 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 953 på fastigheten Drottning Blanka 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sofiavägen 5 A, 5B, 5C, 5D och 5E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	36	824
2	7	444
3	14	1 168
4	10	893
5	2	226
6	1	131
	70	3 686

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 69 till 70 stycken under 2020.

Lokaler, hyresrätt	2	105
Garage	6	
Parkeringsplatser	8	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-27, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

OK

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämma
Yvonne Bylén	Ordförande, studieorganisatör	2022
Olof Lundell	Vice ordförande	2021
Ingergerd Ehn	Sekreterare	2022
Ewa Björnberg	Vice sekreterare	2022
Lukas Wahl	Kassör	2021
Anders Bergman	Styrelseledamot	2022
Christoffer Stenström	Styrelseledamot utsedd av HSB Skåne	
William Hemgren	Styrelsesuppleant	2021
Gustav Lunner	Styrelsesuppleant	2021
Emma Månsson	Styrelsesuppleant	2022
Kajsa Nyström	Styrelsesuppleant	2022

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 (sammankallande) och Lena Thomasson

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Bahnhof	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Systematiskt BrandskyddsArbete
Brandservice Syd AB	funktionskontroll
Agile fastighetsservice	teknisk förvaltning
FastighetsTeamet AB	lokalvård

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-05 av styrelsen tillsammans med Agile fastighetsservice. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister förutom de som tidigare noterats på fastighetens fasader (se under Framtida underhåll). Mindre brister har åtgärdats och en översyn av föreningslokalen ur brandsäkerhetssynpunkt har inletts.

Underhåll

År	Åtgärd
1987	Trapphus
1994	Stammar
1994	Elstammar
1999	Garage
2008/2009	Tak, fasad och balkonger
2017	Fönster
2018	Totalrenovering av värmesystemet
2019	Omfattande takarbeten och arbeten för taksäkerhet
2019	Byte av garagedörrar

Framtida underhåll

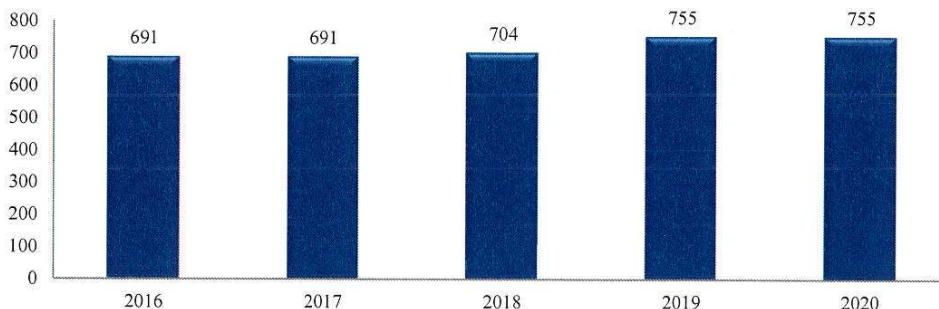
Fasaderna besiktigades 2016 och vissa brister konstaterades. Under 2020 har nya besiktningar gjorts och mot bakgrund av dessa kommer styrelsen under 2021 att ta fram en åtgärdsplan för att det kommande renoveringsarbetet.

Övriga väsentliga händelser

Väsentlig händelse är onckligen Coronapandemin som tex inneburit att styrelsens sammanträden varit digitala. Det har inte varit helt utan problem, men styrelsearbetet har trots allt kunnat genomföras på ett bra sätt. Besiktningen efter fönsterrenoveringen 2017 var planerad att göras under 2020, men den har inte kunnat genomföras på grund av pandemin. Besiktningen planeras vara gjord under första halvåret 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna, lokalhyror, garage och p-platser med 1% från och med 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 578 473 kr. Under året har föreningen amorterat 334 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	133

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 959	2 826	2 755	2 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	493	286	493	171
Eget kapital, tkr	3 113	2 620	2 334	1 841
Taxeringsvärde, tkr	54 345	54 345	52 005	52 005
-varav byggnad, tkr	29 345	29 345	28 205	28 205
Soliditet	14%	11%	10%	9%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	755	755	704	691
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 040	5 130	5 222	4 470
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	62	61	43	33
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	34%	35%	37%	34%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	146	73	71	71
Avskrivning/m ² byggnadsyta	139	130	102	89

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 690	0	1 831 215	423 294	285 924	2 620 122
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				285 924	-285 924	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			540 000	-540 000		0
Årets resultat					492 872	492 872
Belopp vid årets utgång	79 690	0	2 371 215	169 217	492 872	3 112 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	709 217
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-540 000
Årets resultat	492 872
Summa till stämmans förfogande	662 089

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	662 089
-------------------------	---------

PK

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 959 473	2 826 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 023	5 827
Summa rörelseintäkter		2 969 496	2 831 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 491 091	-1 634 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 044	-82 947
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-124 311	-120 317
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-512 097	-480 267
Summa rörelsekostnader		-2 247 543	-2 317 851
Rörelseresultat		721 953	514 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 081	-228 619
Summa finansiella poster		-229 081	-228 135
Årets resultat		492 872	285 924

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	492 872	285 924
Reservering till fond för yttre underhåll	-540 000	-270 000
Överföring till balanserat resultat	-47 128	15 924

TH

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	20 948 312	21 455 134
	20 948 312	21 455 134

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

20 948 812	21 455 634
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 503	0
-------	---

Övriga kortfristiga fordringar

50 384	44 066
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	31 934	58 387
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

84 821	102 453
--------	---------

Kassa och bank

Bank

Not 11	1 219 967	1 001 295
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

1 219 967	1 001 295
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 304 788	1 103 748
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 253 600	22 559 382
-------------------	-------------------

de

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 690	79 690
Fond för yttre underhåll	2 371 215	1 831 215
Summa bundet eget kapital	2 450 905	1 910 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	169 218	423 294
Årets resultat	492 872	285 924
Summa fritt eget kapital	662 089	709 217

Summa eget kapital

3 112 994	2 620 122
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 244 473	0
Summa långfristiga skulder		18 244 473	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		334 000	18 912 473
Medlemmarnas inre fond	Not 13	97 886	132 326
Leverantörsskulder		105 153	637 488
Aktuell skatteskuld	Not 14	17 137	4 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 938	9 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	331 020	242 213
Summa kortfristiga skulder		896 133	19 939 260

Summa skulder

19 140 606	19 939 260
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

22 253 600	22 559 382
-------------------	-------------------

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivninga Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 783 832	2 650 752
	Hysesintäkt lokaler	12 960	12 348
	Hysesintäkt garage och bilplatser	67 586	63 596
	Hysesintäkt övrigt	1 217	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 864	71 016
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 014	28 370
		2 959 473	2 826 082
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	10 023	5 827
		10 023	5 827
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-102 891	-342 641
	El	-109 875	-77 668
	Uppvärmning	-500 762	-487 004
	Vatten	-133 368	-93 927
	Renhållning	-63 723	-59 488
	TV, bredband, iptelefoni	-115 831	-119 528
	Förvaltningskostnader	-342 971	-317 274
	Försäkringar	-19 145	-18 454
	Fastighetsskatt	-89 190	-89 505
	Övriga driftskostnader	-13 335	-28 832
		-1 491 091	-1 634 320
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 399	-9 138
	Övriga förvaltningskostnader	-14 381	-7 195
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 986	-39 381
	Föreningsverksamhet	0	-4 350
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 082
	Konsulter	-41 639	-90
	Medlemsavgifter HSB	-21 700	-19 300
	Stämma och styrelse	-4 940	-2 411
		-120 044	-82 947
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-100 000	-97 000
	Revisionsarvode	-4 000	-2 000
	Sociala avgifter	-20 311	-21 317
		-124 311	-120 317
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-512 097	-480 267
		-512 097	-480 267

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2072			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		26 708 300	24 758 564		
Årets investering byggnader		5 275	1 949 736		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 709 575	2 709 575		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		29 423 150	29 417 875		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 962 741	-7 482 474		
Årets avskrivningar byggnader		-512 097	-480 267		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 474 838	-7 962 741		
Utgående redovisat värde		20 948 312	21 455 134		
Redovisade värden byggnader		18 238 737	18 745 559		
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	54 000 000
Lokaler	1953	345 000	0	345 000	345 000
		29 345 000	25 000 000	54 345 000	54 345 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				19 415 000	19 415 000
Summa ställda säkerheter				19 415 000	19 415 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				4 832	4 648
Förutbetald kabel-TV och bredband				27 102	32 039
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	21 700
				31 934	58 387
Not 11 Bank					
Sparbanken Skåne				1 219 967	1 001 295
				1 219 967	1 001 295

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	0,65%	2023-12-28	5 440 000	80 000
SEB Bolånebetalningar	0,87%	2024-06-28	1 130 000	20 000
SEB Bolånebetalningar	0,86%	2025-09-28	2 000 000	0
SEB Bolånebetalningar	1,02%	2025-02-28	3 490 000	80 000
SEB Bolånebetalningar	0,91%	2025-10-28	2 000 000	0
SEB Bolånebetalningar	0,65%	2023-12-28	4 518 473	154 000
			18 578 473	334 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 244 473**

Nästa års amortering av långfristig skuld 334 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **334 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 336 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 908 473

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	132 326	135 143
Uttag	-34 440	-2 817
	97 886	132 326

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 137	4 816
	17 137	4 816

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 938	9 944
	10 938	9 944

04



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 311	0
Upplupna räntekostnader	7 671	8 926
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	221 441	224 149
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 185	0
	<u>331 020</u>	<u>242 213</u>

29, 4 2021

Anders Bergman

Christoffer Stens

Ewa Bjömberg

Ingegerd Ehn

Lukas Wahl

Olof Gustaf Lundell

Yvonne Bylén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-03

Arneben 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisornas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisornas 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 överträdelse 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 3 15 2021

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Preben Larsen
Av föreningen vald revisor