



Årsredovisning 2019

HSB Bostadsrättsförening Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442 *PH*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken 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 27 januari 1989 och nuvarande stadgar registrerades den 1 december 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Jordabalken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jordabalksvägen 31 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	35	2 483
3	46	4 190
4	16	1 771
	97	8 444

Garage	58
Parkeringsplatser	39

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-07, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till stämman
Susanne Brokop	Ordförande	2020
Jan Hammarström	Vice ordförande	2020
Emma Degerman	Sekreterare	2021
Daniel Torres	Styrelseledamot	2021
Magnus Rosén	Styrelseledamot	2020
Jesper Nordf	Styrelseledamot	2020
Moa Mitchell	Styrelseledamot utsedd av HSB	
Ulf Kjellgren	Styrelsesuppleant	2020

Av föreningen vald revisor har varit Kristin Hyltegren samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ingen valberedning utsågs på senaste stämman.

Anställd personal: Bo Åkesson, vicevärd

AK

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen och Energi Sverige	Elavtal
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Vallkärra Fastighets & Markservice	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Techem Inergi	Mätsystem värme vatten
Lunds renhållningsverk	Soptömning renhållning
Linsells fläktar	Serviceavtal filterbyte
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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-28 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen gav även god information för genomgång och strukturering av underhållsplanen i HSB's digitala verktyg Underhållsplan on-line. Planen är nu mycket enklare att följa och att följa upp.

Underhåll

Under året har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder

Inträngande vatten i källaren i höghuset på 30 gården berodde på stora brister i dräneringen runt huset vilket föranledde ett omfattande arbete vid vilket rör för dagvatten lades om på husets bak och framsida och fuktspärrarna vid husgrunden byttes mot modernare och effektivare fuktspärrar. Projektet avslutades under hösten 2019, men vid slutbesiktning och filmning av rören visade det sig att ytterligare, betydligt enklare åtgärder, behövdes för att förstärka dagvattensystemet. Detta utförs våren 2020.

De gamla grundvattenpumparna som har till syfte att hålla spillvatten borta från höghusen har ersatts med nya pumpar med högre pumpeffekt. Syftet är att hålla regnvatten och grundvattennivån så låg som möjligt för att förhindra inträngande vatten. Detta arbete avslutades i januari 2020.

Garage och förrådsdörrar som pga ålder och slitage inte fungerade optimalt har ersatts med nya.

Under 2019 har 97 utomhusbelysningar på fasader och lyktstolpar byts ut till lågenergilampor med vitare och något mer ljus

OVK, som utförs vart tredje år, utfördes 2019, syftet är som alltid att justera och tillse att till- och frånluft är av god och tillfredsställande kvalitet i enlighet med Boverkets normer.

Hissen i höghuset på JBV 62 har bytts ut. Hissen i höghuset på JBV 36 kommer att bytas våren 2020.

Underhållet har finansierats med fonderade medel.

OK

Framtida underhåll

Den årliga okulärbesiktningen kommer att genomföras med konsult från HSB i juni 2020 och stämmas av mot underhållsplanen.

Frostskadat tegel och fogar kommer att bytas, liksom murkna vindskivor (påbörjas i februari).

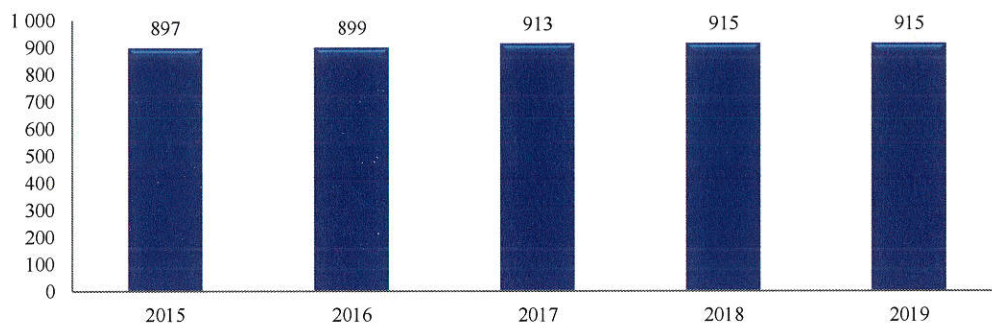
Styrelsen kommer i enlighet med underhållsplanen att begära in offerter på följande nödvändiga underhåll

- Byte av värmepump i huvudcentralen
- Montering av nya termostater på radiatorerna i samtliga lägenheter
- Stampsplning i samtliga lägenheter och tvättstugor
- Laddstolpar från Krafringen
- Montering av fjärravläsningsystem från Techem. Detta ger möjlighet för varje boende att följa sin förbrukning av värme och vatten.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 915 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	137
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	135

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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

de

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 100	8 055	8 027	7 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	2 386	2 868	-729
Eget kapital, tkr	25 427	25 252	22 866	19 998
Taxeringsvärde, tkr	120 169	107 256	107 256	107 256
-varav byggnad, tkr	78 169	74 256	74 256	74 256
Soliditet	31%	31%	28%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	915	915	913	899
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 324	6 449	6 940	7 075
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	91	91	103	123
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	44%	51%	55%	56%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	69	56	160	115
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	287	47	8	397
Avskrivning/m ² byggnadsyta	104	104	104	104

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 200 015	2 312 666	5 353 807	2 385 547	25 252 034
Resultatdisposition					
Balanseras i ny räkning			2 385 547	-2 385 547	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		581 000	-581 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 423 694	2 423 694		0
Årets resultat				175 233	175 233
Belopp vid årets utgång	15 200 015	469 972	9 582 047	175 233	25 427 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 739 354
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-581 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 423 694
Årets resultat	175 233
Summa till stämmans förfogande	9 757 280

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 757 280
-------------------------	-----------

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	8 099 953		8 058 381
Övriga rörelseintäkter		12 365		16 416
Summa rörelseintäkter		8 112 318		8 074 797
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-5 538 903		-3 522 857
Övriga externa kostnader	Not 4	-138 956		-92 794
Personalkostnader och arvode	Not 5	-628 920		-453 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 726		-871 828
Summa rörelsekostnader		-7 188 504		-4 940 777
Rörelseresultat		923 814		3 134 020
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 812		24 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 393		-773 399
Summa finansiella poster		-748 581		-748 473
Resultat efter finansiella poster		175 233		2 385 547
Resultat före skatt		175 233		2 385 547
Årets resultat		175 233		2 385 547

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	74 413 193	75 285 021
Inventarier och installationer	Not 7	39 592	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 452 785	75 285 021

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

74 453 285 **75 285 521**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		870	455
Övriga fordringar	Not 9	265 535	205 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	105 771	70 016
Summa kortfristiga fordringar		372 176	276 143

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	3 500 000

Kassa och bank

Summa kassa och bank	Not 12	2 452 123	1 961 374
		2 452 123	1 961 374

Summa omsättningstillgångar

6 324 299 **5 737 518**

Summa tillgångar

80 777 584 **81 023 039**

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll	469 972	2 312 666
Summa bundet eget kapital	15 669 987	17 512 681

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 582 047	5 353 807
Årets resultat	175 233	2 385 547
Summa fritt eget kapital	9 757 280	7 739 353

Summa eget kapital

25 427 267	25 252 034
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 603 042	21 968 456
Summa långfristiga skulder		52 603 042	21 968 456

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	800 000	32 490 726
Leverantörsskulder		934 008	307 402
Skatteskulder		1 720	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 354	16 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	985 194	987 646
Summa kortfristiga skulder		2 747 275	33 802 549

Summa skulder

55 350 317	55 771 005
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

80 777 584	81 023 039
-------------------	-------------------

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. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 92 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,89%/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med mellan 10 och 20 % på anskaffningskostnaden.

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

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.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 25 434 870 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 729 600	6 730 671
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-4 794
	Hysesintäkt lokaler	12 500	12 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	273 750	289 950
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten och värme	1 060 241	1 002 152
	Övriga intäkter i verksamheten	0	3 700
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 908	10 976
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 954	13 426
		8 099 953	8 058 381
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-354 333	-547 621
	El	-220 877	-261 660
	Uppvärmning	-829 847	-830 029
	Vatten	-208 887	-203 636
	Renhållning	-218 314	-177 274
	TV, bredband, iptelefoni	-195 274	-195 206
	Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 853	0
	Förvaltningskostnader	-750 786	-451 528
	Försäkringar	-78 166	-72 158
	Fastighetskatt	-145 259	-142 249
	Föreningsavgäld	0	-125 726
	Periodiskt underhåll	-2 423 694	-400 179
	Övriga driftskostnader	-99 613	-84 341
		-5 538 903	-3 522 857
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Byte hiss	-752 043	0
	Underhåll mark och utemiljö	-958 640	0
	Underhåll övrigt	-713 011	-400 179
		-2 423 694	-400 179
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 238	-9 013
	Övriga förvaltningskostnader	-21 815	-10 616
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 129	-26 366
	Föreningsverksamhet	-1 000	-1 680
	Kontorsutrustning och -material	-10 292	-9 477
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 071	-3 607
	Konsulter	-362	1 541
	Förbrukningsinventarier	-30 721	0
	Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
	Stämma och styrelse	-2 228	-3 475
		-138 956	-92 794
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-129 600	-77 504
	Löner för anställda	-74 265	-22 830
	Vicevärdarvode	-322 501	-160 452
	Övriga arvoden	-6 440	-115 056
	Revisionsarvode	-6 440	-4 480
	Sociala avgifter	-89 673	-72 976
		-628 920	-453 298

Not 6 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 97 438 533 97 438 533
 Ingående anskaffningsvärde mark 4 205 000 4 205 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 101 643 533 101 643 533

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -16 358 512 -15 486 684
 Årets avskrivningar byggnader -871 828 -871 828

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -17 230 340 -16 358 512

Nedskrivning byggnader -10 000 000 -10 000 000

Utgående redovisat värde 74 413 193 75 285 021

Redovisade värden byggnader 70 208 193 71 080 021
 Redovisade värden mark 4 205 000 4 205 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	77 000 000	42 000 000	119 000 000	106 000 000
Lokaler	1991	1 169 000	0	1 169 000	1 256 000
		78 169 000	42 000 000	120 169 000	107 256 000

Not 7 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 154 965 154 965
 Årets investeringar 49 490 0

Utgående anskaffningsvärden 204 455 154 965

Ingående avskrivningar -154 965 -154 965
 Årets avskrivningar -9 898 0

Utgående avskrivningar -164 863 -154 965

Utgående redovisat värde 39 592 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500
500 500

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB 226 701 184 308
 Skattekonto 20 084 20 074
 Övrig skattefordran 0 1 290
 Fordran leverantör 18 750 0
265 535 205 672

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	19 681	19 122
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 804	48 833
Upplupna ränteintäkter	2 130	2 061
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 156	0
	105 771	70 016

Not 11 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-16	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-10	2 000 000	0
Placering HSB 3 mån			0	3 500 000
			3 500 000	3 500 000

Not 12 Kassa och bank		
Kassa	-2 030	2 894
Sparbanken Skåne	2 454 153	1 958 480
	2 452 123	1 961 374

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,58%	2023-10-02	13 451 000	0
SBAB		0,78%	2024-10-10	13 798 799	100 000
SBAB		0,96%	2026-08-10	17 635 787	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,32%	2022-06-21	8 517 456	600 000
				53 403 042	800 000
Kortfristig del av långt lån					800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 603 042
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					49 403 042
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	92 247 000	92 247 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	92 247 000	92 247 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 212	2 024
Arbetsgivaravgifter	2 470	0
Medlemmarnas inre fond	14 751	14 751
Avtalsplacerade betalningae	5 921	0
	26 354	16 775



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	162 049	0
Upplupen semesterskuld	59 661	59 661
Upplupna sociala avgifter	35 291	20 933
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	146 562
Upplupna räntekostnader	31 868	79 444
Upplupen revision	9 400	8 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	686 925	608 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	64 133
	985 194	987 646

Lund 2020- 05 - 11

Susanne Brokop

Jan Hammarström

Emma Degerman

Daniel Torres

Magnus Rosen

Jesper Nord

Moa Mitchell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 05 - 13

Kristin Hyltegren

Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jordabalken i Lund, org.nr. 716438-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jordabalken 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 revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 Jordabalken 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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



Kristin Hyltegren
Av föreningen vald revisor