



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Backgården i Lund

Org nr 745000-2063

PK

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Backgården 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Lagerbring 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagerbrings väg 6 i Lund

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	108
2	26	1 446
3	2	154
5	2	242
	34	1 950
Lokaler, hyresrätt	3	205

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11, varvid 10 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Leif Runeson	ordförande	2021
Anders Hultsten	Vice Ordförande	2021 avgick 201116
Hanna Edensten	Sekreterare	2021 avgick 201116
Janet Runeson	Kassör	2021
Linus Hall	Styrelsesuppleant	2021
Gun Rydhög	Styrelsesuppleant	2021 avgick 201116
Irina Tran	Styrelsesuppleant	2021
Birgitta Zahlée	Styrelseledamot, utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Peter Jönsson samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen har varit valberedning. Föreningen har inga anställda.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Sskåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Clifa	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal, larmövervakning
Bengtssons hushållsservice	service på tvätt- och torkutrustning
Lunds Renhållningsverk	trottoarrensöring inkl halkbekämpning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-27 av ordföranden tillsammans med konsult från HSB Skåne.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Radonmätning, obligatorisk ventilationskontroll och energideklaration

Garantibesiktning efter pannrumsbyggnaden

Rostskyddsmålning av trappräcken utomhus

Utförda renoveringar

Byggnadsdel	senast utförd
Elledningar i lägenheter	1992
Vattenledningar, fuktspärr i badrum	2001
Miljöhus, nybyggnad	2003
Balkonger, renovering, byte av fronter	2004
Tak, byte av samtliga takpannor och plåtar	2007
Brandskyddsutrustning utanför lägenheterna	2011
Byte av elledningar i gemensamma lokaler	2012
Målning av lägenhetsfönster och trapphus	2013
Ombyggnad av fjärrvärmecentralen, optimering	2015
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2016
Byte av samtliga relevanta lås i fastigheten	2016
Renovering av styrelserummet	2016
Renovering av taken ovanför entréerna	2017
Spolning av avloppet inomhus, filmning av ca 1/3 av stammarna	2018
Byte av entrédörrar inkl. trösklar och uppställbara dörrstängare	2018
Byte av dörrar mellan trapphus och källarplan	2018
Renovering av yttre källartrappor	2018
Installation av rättstopp på avloppsledningen nära gatan	2018
Funktionsåterställning av f.d. pannrum och garage	2017-2018

Några detaljer återstår inkl. kontroll av fuktsituationen i nedre pannrummet.

al

Framtida underhåll

Filmning av dagvattenledningarna är beställd men inte genomförd.

Vid de senaste årens besiktningar uppmärksammades ett tänkbart behov av följande större arbeten med tanke på husets ålder: omfogning av tegelfogar på ytterväggarna, omläggning av dränering och fuktskydd under mark, byte eller strumpning av avloppsrör. Inga större skador har inträffat som kräver omedelbara åtgärder.

Under 2018 har spolning och filmning av avloppssystemet inomhus genomförts.

En akut skada har lagats. Eftersom inga skador eller större förfrågningar upptäcktes kommer styrelsen att upprepa filmningen om cirka fem år. Då kommer man vid behov att i första hand fräsa bort rost i utsatta ledningar.

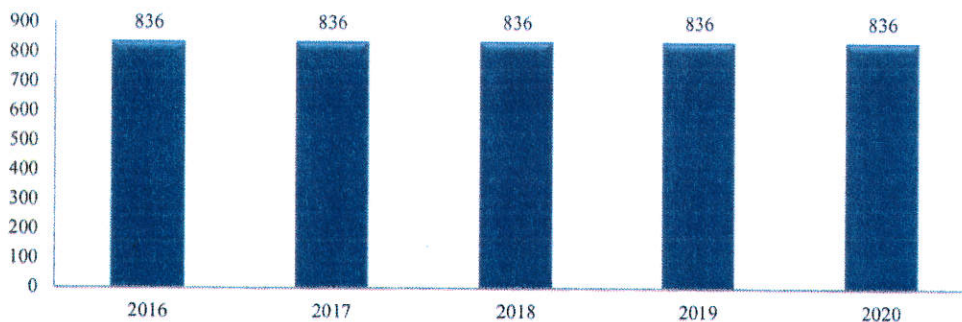
Styrelsen har efter diskussion med experter förstått att byggnadens ytterväggar är så inhomogena att fuktmätningar inte ger någon vägledning om dräneringens funktion. I stället får regelbunden manuell kontroll av eventuell dålig lukt och svarta fläckar indikera om den inte fungerar.

Även när det gäller omfogning av tegelfogar är det manuell besiktning som avgör när en åtgärd behöver genomföras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 836 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 999 350 kr. Under året har föreningen amorterat 142 700kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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.

QH



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 749	1 770	1 700	1 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	313	155	332	-90
Eget kapital, tkr	2 004	1 691	1 537	1 205
Taxeringsvärde, tkr	29 200	29 200	27 600	27 600
-varav byggnad, tkr	15 400	15 400	14 800	14 800
Soliditet	24%	21%	19%	15%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	836	836	836	836
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 077	3 149	3 223	3 296
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	46	35	36	67
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	21%	23%	23%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	44	40	37	35
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	122	0	132
Avskrivning/m ² byggnadsyta	98	98	87	82

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 890	0	1 021 926	471 221	154 582	1 691 619
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				154 582	-154 582	0
enligt underhållsplan			85 000	-85 000		0
Årets resultat					312 585	312 585
Belopp vid årets utgång	43 890	0	1 106 926	540 802	312 585	2 004 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	625 802
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-85 000
Årets resultat	312 585
Summa till stämmans förfogande	853 388

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	853 388
-------------------------	---------

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 748 966	1 726 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 497	43 479
Summa rörelseintäkter		1 750 463	1 769 661

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 046 026	-1 102 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 619	-40 295
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-122 309
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-57 687	-79 076
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-191 230	-191 230
Summa rörelsekostnader		-1 354 562	-1 535 652

Rörelseresultat

395 901 234 009

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 430	598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 746	-80 025
Summa finansiella poster		-83 316	-79 427

Årets resultat

312 585 154 582

Tilläggsupplysning

Årets resultat		312 585	154 582
Reservering till fond för yttre underhåll		-85 000	-78 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	122 309
Överföring till balanserat resultat		227 585	198 891

R

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>6 193 495</u>	<u>6 384 725</u>
	6 193 495	6 384 725

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

6 193 995	6 385 225
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 13 098

Kundfordringar

0 60 954

Avräkningskonto HSB

5 971 0

Aktuell skattefordran

Not 11 0 1 252

Övriga kortfristiga fordringar

6 337 6 337

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 37 545 33 893**Summa kortfristiga fordringar**

49 853 115 534

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 500 000**Summa kortfristiga placeringar**

1 500 000 500 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 650 713 1 202 225**Summa kassa och bank**

650 713 1 202 225

Summa omsättningstillgångar

2 200 567	1 817 759
------------------	------------------

Summa tillgångar

8 394 562	8 202 984
------------------	------------------

24

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	43 890	43 890
Fond för yttre underhåll	1 106 926	1 021 926
Summa bundet eget kapital	1 150 816	1 065 816

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	540 803	471 221
Årets resultat	312 585	154 582
Summa fritt eget kapital	853 388	625 802

Summa eget kapital**2 004 204** **1 691 619****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 622 550	785 850
Summa långfristiga skulder		1 622 550	785 850

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 376 800	5 356 200
Medlemmarnas inre fond	Not 16	79 407	83 263
Leverantörsskulder		73 360	135 824
Aktuell skatteskuld	Not 17	516	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 621	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	234 104	150 229
Summa kortfristiga skulder		4 767 808	5 725 516

Summa skulder**6 390 358** **6 511 366****Summa eget kapital och skulder****8 394 562** **8 202 984**



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 nedskrivningar. 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.

Q1



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 631 172	1 631 172
	Hysesintäkt lokaler	112 172	84 470
	Hysesintäkt övrigt	1 600	1 800
	Övriga intäkter i verksamheten	0	600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 022	8 140
		<u>1 748 966</u>	<u>1 726 182</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 497	43 479
		<u>1 497</u>	<u>43 479</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-174 865	-311 288
	El	-27 631	-22 752
	Uppvärmning	-330 702	-337 615
	Vatten	-41 583	-46 572
	Renhållning	-53 139	-40 502
	TV, bredband, iptelefoni	-90 987	-18 084
	Obligatoriska besiktningar	-1 700	0
	Serviceavtal	-1 550	0
	Förvaltningskostnader	-246 980	-254 713
	Försäkringar	-19 622	-18 921
	Fastighetsskatt	-48 586	-46 818
	Övriga driftskostnader	-8 681	-5 478
		<u>-1 046 026</u>	<u>-1 102 742</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 755	-9 138
	Övriga förvaltningskostnader	-17 787	-3 219
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 983	-10 413
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Konsulter	-11 029	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	Stämma och styrelse	-2 491	-6 325
		<u>-59 619</u>	<u>-40 295</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-122 309
		<u>0</u>	<u>-122 309</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	inga	inga
	Arvode till styrelsen	-49 050	-44 750
	Övriga arvoden	0	-20 640
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Sociala avgifter	-6 437	-11 486
		<u>-57 687</u>	<u>-79 076</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-191 230	-191 230
		<u>-191 230</u>	<u>-191 230</u>



Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2070			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		8 975 706	8 975 706		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 554 800	1 554 800		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 530 506	10 530 506		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 145 781	-3 954 551		
Årets avskrivningar byggnader		-191 230	-191 230		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 337 011	-4 145 781		
Utgående redovisat värde					
		6 193 495	6 384 725		
Redovisade värden byggnader					
		4 638 695	4 829 925		
Redovisade värden mark					
		1 554 800	1 554 800		
Fastighetsbeteckning: Lagerbring 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	15 400 000	13 800 000	29 200 000	29 200 000
		15 400 000	13 800 000	29 200 000	29 200 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning		7 920 000	7 920 000		
Summa ställda säkerheter		7 920 000	7 920 000		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	1 252		
		0	1 252		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		4 953	4 763		
Förutbetald kabel-TV och bredband		21 213	4 356		
Upplupna ränteintäkter		771	476		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 608	24 298		
		37 545	33 893		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-10	500 000	500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-05-20	500 000	0	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-05-12	500 000	0	
			1 500 000	500 000	
Not 14 Bank					
Sparbanken Skåne		650 713	1 202 225		
		650 713	1 202 225		

PH

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	1,92%	2023-08-21	776 550	9 300
Nordea Hypotek	1,93%	2025-10-30	846 000	24 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,00%	2021-09-01	766 000	8 000
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2021-03-28	665 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,35%	2021-03-28	1 000 000	20 000
Sparbanken Skåne	0,75%	2021-02-28	1 945 800	41 400
			5 999 350	142 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 622 550**

Nästa års amortering av långfristig skuld 142 700

Lån som ska konverteras inom ett år 4 376 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 570 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 285 850

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	83 263	84 593
Uttag	-3 856	-1 330
	79 407	83 263

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	516	0
	516	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	3 621	0
	3 621	0




Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 933	0
Upplupna räntekostnader	7 275	7 920
Upplupen revision	8 755	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 716	133 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 425	0
	234 104	150 229


19/4-2021


 Birgitta Zahlee



 Janet Runeson


 Leif Runeson


 Linus Hall


 Irina Tran

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-25


 Sven-Peter Jönsson

Revisor vald av föreningsstämman


 Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backgården i Lund, org.nr. 745000-2063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Backgården 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 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. Revisor 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 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.

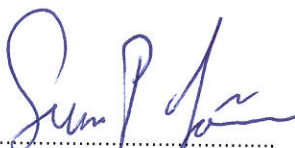
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 25/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Peter Jönsson
Av föreningen vald revisor