



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Backgården 1 i Lund

Org nr 745000-2139 ^{pk}



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Backgården 1 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1952 på fastigheten Lagerbring 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagerbrings väg 2 och 4 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	200
2	24	1 319
3	12	902
5	4	492
	48	2 913

Lokaler, hyresrätt	15	335
--------------------	----	-----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-25, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johannes Edvardsson	ordförande	vald till stämman	2020
Marianne Svensson	vice ordförande	vald till stämman	2021
Jakob Gustavsson	sekreterare	vald till stämman	2021
Tomasz Gidzgier	styrelseledamot	vald till stämman	2021
Valter Larsson	styrelseledamot	vald till stämman	2021
Johan Leo	styrelseledamot	vald till stämman	2020
Anders Rosenqvist	suppleant	vald till stämman	2021
Fredrik Fexner	suppleant	vald till stämman	2020

Av föreningen vald revisor har varit Christian Bergling med Johan Myhrberg som suppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karin Hertting och Susanna Ekström med Karin Hertting som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
VaSyd	vatten
Dalby fastighetsservice	trappstädning
Lunds Renhållningsverk	avfallshantering
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 2019-11-14 av styrelsen. Vid besiktningen framkom vissa mindre brister som åtgärdas löpande. Mer väsentliga åtgärder som behöver genomföras är kända sedan tidigare och ingår i det renoveringsarbete som genomförs våren 2020.

Underhåll

Under våren 2020 genomförs det renoveringsarbete som planerats under en tid. Arbetet kommer att innefatta (1) omfogning av tegelfogar på fasaderna i norr och öster, (2) restaurering av skorstenarna, (3) renovering av balkongerna, (4) byte av fönster och (5) vissa andra mindre åtgärder. Styrelsen har anlitat AFRY (tidigare Ångpanneföreningen, ÅF) till att fungera som projektledare. Efter att ha tagit in offerter på arbetet, har vi valt att gå vidare med företaget Morneon. Arbetet inleds 16 mars och planeras pågå i 18 veckor, med uppehåll i tre veckor under juli månad.

Utförda renoveringar

År	Åtgärd
2005	Takbyte
2007	Stambyte
2016	Byte av värmesystem

Framtida underhåll

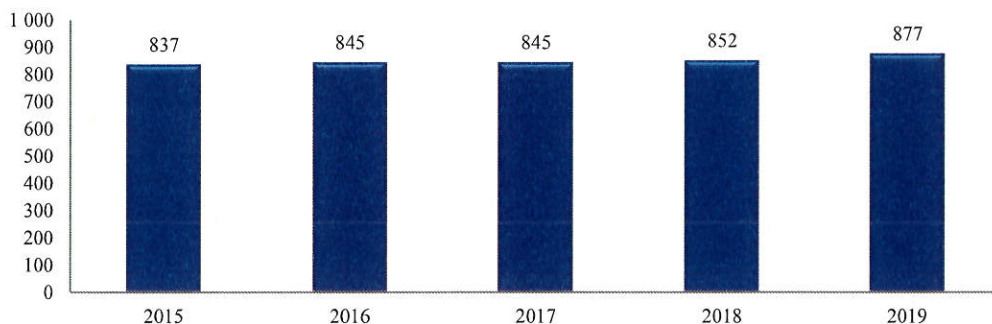
I föreningens underhållsplan ingår att byte av vissa elinstallationer och servicecentraler ska genomföras under 2021.

Ekonomi

Den renovering som genomförs under 2020 beräknas kosta strax under 10 miljoner kr. För att bekosta det behöver föreningen ta upp nya lån. Från och med det fjärde kvartalet 2019 genomfördes därför en höjning av avgifterna på 10 procent. Bedömningen är att det är tillräckligt för att täcka den kostnadsökning som följer av renoveringsarbetet.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 877 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10% fr.om kvartal 4 2019.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 752 946 kr. Under året har föreningen amorterat 520 231 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 691	2 611	2 587	2 579
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	385	157	565
Eget kapital, tkr	2 857	2 148	1 764	1 607
Taxeringsvärde, tkr	43 052	40 763	40 763	40 763
-varav byggnad, tkr	23 799	22 979	22 979	22 979
Soliditet	23%	18%	14%	13%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	877	852	845	845
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	401	395	389	3 554
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 005	3 183	3 393	3 551
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	29	28	33	31
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	23%	24%	25%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	45	33	42	42
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	0	79	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	78	78	78

64

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 440	1 282 230	404 857	384 694	2 148 220
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			384 694	-384 694	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		132 000	-132 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				708 979	708 979
Belopp vid årets utgång	76 440	1 414 230	657 551	708 979	2 857 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	789 551
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-132 000
Årets resultat	708 979
Summa till stämmans förfogande	1 366 530

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 366 530
-------------------------	-----------

OK

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 692 039	2 611 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-358	10 332
Summa rörelseintäkter		2 691 681	2 621 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 488 458	-1 701 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 886	-162 137
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 434	-37 687
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 479	-253 421
Summa rörelsekostnader		-1 894 257	-2 154 376
Rörelseresultat		797 424	467 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		222	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 667	-82 753
Summa finansiella poster		-88 445	-82 618
Årets resultat		708 979	384 694

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	708 979	384 694
Reservering till fond för yttre underhåll	-132 000	-108 000
Överföring till balanserat resultat	576 979	276 694

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 479 797	10 722 276
Pågående nyanläggningar	Not 9	124 576	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 604 373	10 722 276

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

10 604 873	10 722 776
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	0
Kundfordringar		1 138	2 276
Avräkningskonto HSB		898	898
Övriga kortfristiga fordringar		9 041	9 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 283	24 722
Summa kortfristiga fordringar		52 523	36 934

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 665 219	1 322 612
Summa kassa och bank		1 665 219	1 322 612

Summa omsättningstillgångar

1 717 742	1 359 546
------------------	------------------

Summa tillgångar

12 322 615	12 082 322
-------------------	-------------------

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 440	76 440
Fond för yttre underhåll	1 414 230	1 282 230
Summa bundet eget kapital	1 490 670	1 358 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	657 551	404 857
Årets resultat	708 979	384 694
Summa fritt eget kapital	1 366 530	789 551

Summa eget kapital

2 857 200	2 148 220
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	8 708 137
Summa långfristiga skulder		0	8 708 137

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 752 946	565 040
Medlemmarnas inre fond	Not 14	186 497	179 256
Leverantörsskulder		258 965	186 136
Aktuell skatteskuld	Not 15	7 034	5 989
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 010	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	249 963	289 543
Summa kortfristiga skulder		9 465 415	1 225 964

Summa skulder

9 465 415	9 934 101
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 322 615	12 082 322
-------------------	-------------------

41

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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 del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 555 577	2 480 748
	Hysesintäkt lokaler	128 280	132 276
	Hysesintäkt övrigt	1 672	0
	Avsatt till inre fond	-15 696	-15 700
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 810	1 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 396	12 516
		2 692 039	2 611 356
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-358	10 332
		-358	10 332
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-92 387	-331 515
	El	-71 057	-64 688
	Uppvärmning	-506 306	-545 325
	Vatten	-126 983	-126 004
	Renhållning	-55 022	-56 618
	TV, bredband, iptelefoni	-73 078	-73 045
	Förvaltningskostnader	-440 713	-392 521
	Försäkringar	-27 220	-26 230
	Fastighetsskatt	-78 616	-75 806
	Övriga driftskostnader	-17 076	-9 379
		-1 488 458	-1 701 131
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-8 693	-7 158
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 902	-17 980
	Föreningsverksamhet	-12 260	0
	Konsulter	-6 575	-55 181
	Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
	Stämma och styrelse	-526	-747
	Arrende, hyra, leasing	-52 392	-56 758
		-123 886	-162 137
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-30 824	-26 710
	Övriga personalkostnader	-533	0
	Revisionsarvode	0	-2 997
	Sociala avgifter	-8 078	-7 980
		-39 434	-37 687
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-242 479	-253 421
		-242 479	-253 421

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 477 400	13 477 400			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 128 050	2 128 050			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 605 450	15 605 450			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 883 174	-4 629 753			
	Årets avskrivningar byggnader	-242 479	-253 421			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 125 653	-4 883 174			
	Utgående redovisat värde	10 479 797	10 722 276			
	Redovisade värden byggnader	8 351 747	8 594 226			
	Redovisade värden mark	2 128 050	2 128 050			
	Fastighetsbeteckning: Lagerbring 5					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1952	23 200 000	18 600 000	41 800 000	39 600 000
	Lokaler		599 000	653 000	1 252 000	1 163 000
			23 799 000	19 253 000	43 052 000	40 763 000

Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	124 576	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	124 576	0
	Pågående nyanläggningar avser renovering av fasader, skorstenar, balkonger och fönster. Arbetet planeras vara klart under hösten 2020. Kostnaden beräknas till ca 10 Mkr. Nyttjandeperiod mellan 25-50 år.		

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	6 853	6 659
	Förutbetald kabel-TV och bredband	18 030	18 063
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 400	0
		40 283	24 722

Not 12	Bank		
	Sparbanken Skåne	1 665 219	1 322 612
		1 665 219	1 322 612

94

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-01-30	1 466 392	94 608
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-02-06	3 583 555	231 196
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-02-24	880 000	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-01-03	2 822 999	179 236
			8 752 946	565 040

Amortering nästa år	565 040
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering	8 752 946
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	8 187 906

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 260 160
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 927 746
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 061 000	13 061 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	13 061 000	13 061 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	179 256	172 629
Avsättning	15 696	15 700
Uttag	-8 455	-9 073
	186 497	179 256

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 034	5 989
	7 034	5 989

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	76	0
Arbetsgivaravgifter	80	0
Övriga kortfristiga skulder	9 854	0
	10 010	0

OK

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	4 000
Upplupna räntekostnader	17 127	14 445
Upplupen revision	8 500	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	211 238	179 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 098	83 349
	249 963	289 543


26/5 2020



Gustavsson Jakob


Johan Leo


Johannes Edvardsson



Marianne Svensson


Valter Larsson


Tomasz Gidzgier

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


Christian Berling
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backgården 1 i Lund, org.nr. 745000-2139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backgården 1 i Lund för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 1 i Lund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 27/5 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christian Bergling
Av föreningen vald revisor