



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm (716406-2072) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 34:e verksamhetsår.

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 Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Spetsen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten byggdes om år 1984 och ombildades då till en bostadsrättsförening. Fastighetens adresser är Värpatorprens väg 1 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	135
2	12	702
3	3	214
	18	1 050

Lokaler, hyresrätt	1	23
--------------------	---	----

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Peter Eriksson	ordförande, vald till stämman 2018
Johan Brännborn	vice ordförande, vald till stämman 2019
Per Kristiansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Kerstin Nylander	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm med Mikael Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har under året varit Peter Eriksson med Johan Brännborn som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johan Brännborn.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal, el
E.ON	elavtal, nät
Com Hem	kabel-TV
Hässleholm Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2009.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadageenliga fastighetsbesiktning har utförts den 16 oktober 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte hiss utfört år 2008.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Taktvätt

Byte lägenhetsaggregat

Rensning ventilation.

Byte takfläktar.

Byte värmeväxlare.

Byte galv/lack stuprör och hängrännor

Byte tvättmaskin

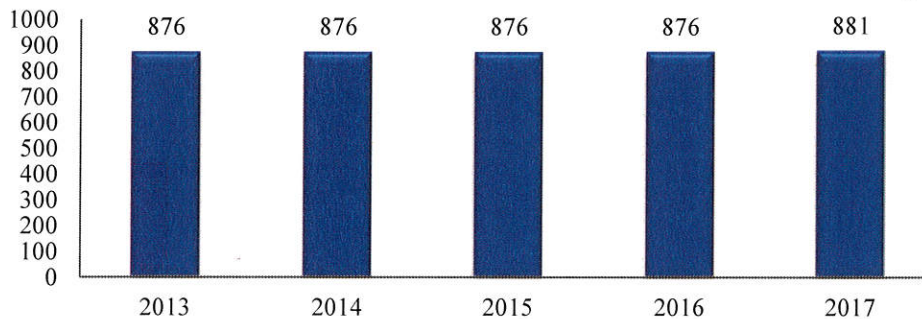
Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 881 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 186 201 kr. Under året har föreningen amorterat 114 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 5 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	946	944	940	943
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	235	148	83
Eget kapital, tkr	1 123	837	602	453
Taxeringsvärde, tkr	8 578	8 578	7 309	7 309
-varav byggnad, tkr	6 686	6 686	5 890	5 890
Soliditet	21%	16%	12%	9%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	881	876	876	876
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	783	783	783	783
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 987	4 095	4 195	4 303
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	58	117	131	139
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	49%	50%	60%	62%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	78	73	76	80
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	10	0	27	136
Avskrivning/m ² byggnadsyta	110	110	110	110

En snittlägenhet på 58 m² kan förenklat sägas vara belånad med 231 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 58 m² belöper en månadsavgift om ca 4 300 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 000	0	287 201	142 390	235 059	836 650
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				235 059	-235 059	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-10 252	10 252		0
Årets resultat					286 815	286 815
Belopp vid årets utgång	172 000	0	360 949	303 701	286 815	1 123 465



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	377 449
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-84 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	10 252
Årets resultat	286 815
Summa till stämmans förfogande	590 516

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	590 516
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	946 422	944 400
Summa rörelseintäkter		946 422	944 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-443 859	-432 594
Underhåll enligt plan		-10 252	0
Övriga externa kostnader	3	-14 627	-26 156
Personalkostnader	4	-11 575	-11 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-117 629	-117 629
Summa rörelsekostnader		-597 942	-588 205
Rörelseresultat		348 481	356 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 292	1 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 957	-123 017
Summa finansiella poster		-61 665	-121 136
Resultat efter finansiella poster		286 815	235 059
Årets resultat		286 815	235 059

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	286 815	235 059
Reservering till fond för yttre underhåll	-84 000	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	10 252	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	213 067	157 059

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 296 538	4 414 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 296 538	4 414 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 297 038	4 414 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Aktuell skattefordran		22	868
Övriga fordringar	7	388 921	80 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 801	11 957
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		393 744	93 030
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	782 286	505 793
<i>Summa kassa och bank</i>		782 286	505 793
Summa omsättningstillgångar		1 176 030	898 823
SUMMA TILLGÅNGAR		5 473 068	5 313 490

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 000	172 000
Fond för yttre underhåll		360 949	287 201
<i>Summa bundet eget kapital</i>		532 949	459 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		303 701	142 390
Årets resultat		286 815	235 059
<i>Summa fritt eget kapital</i>		590 516	377 449
Summa eget kapital		1 123 465	836 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 072 201	4 186 201
Summa långfristiga skulder		4 072 201	4 186 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	114 000	114 000
Leverantörsskulder		62 247	74 443
Övriga skulder	13	3 333	3 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 822	98 863
Summa kortfristiga skulder		277 402	290 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 473 068	5 313 490

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 481	356 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	117 629	117 629
	466 110	473 824
Erhållen ränta	1 667	1 506
Erlagd ränta	-64 523	-121 171
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	403 253	354 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 626	3 271
Ökning/minskning av rörelseskulder	-11 671	-37 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 208	319 647
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-114 000	-104 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 000	-104 250
Årets kassaflöde	285 208	215 397
Likvida medel vid årets början	885 847	670 450
Likvida medel vid årets slut	1 171 055	885 847
	285 208	215 397

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	782 286	505 793
Kortfristiga, likvida placeringar	388 769	380 054
	1 171 055	885 847

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 1,1% - 4,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 413 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	18 000	18 000
Årsavgifter bostäder	924 838	920 196
Intäkter pant, överlåtelse	3 584	6 204
Summa nettoomsättning	946 422	944 400

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	26 794	28 008
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	285	0
Snöröjning	2 321	3 743
Hissbesiktning	1 224	1 204
El	26 504	24 225
Uppvärmning	118 248	124 240
Vatten, avlopp	36 338	34 070
Renhållning, sophämtning	29 595	22 417
Kabel-TV, internet	9 319	9 156
Fastighetsförsäkringspremier	6 520	6 463
Fastighetsskatt	24 530	23 684
Förvaltningsavtal	162 180	155 385
Summa drift	443 859	432 594



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kontorsmaterial, tele, porto	1 170	1 000
Externt revisionsarvode	525	7 500
Kostnader pant, överlåtelse	4 104	6 456
Övriga förvaltningskostnader	2 428	4 500
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	6 400	6 400
Summa övriga externa kostnader	14 627	26 156

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	6 000	6 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	450
Sociala avgifter	2 375	2 375
Summa personalkostnader	11 575	11 825

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 938 421	5 938 421
Anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 588 421	6 588 421

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 174 254	-2 056 625
Årets avskrivningar	-117 629	-117 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 291 883	-2 174 254

Redovisat värde

4 296 538 **4 414 167**

Taxeringsvärde

2017-12-31 **2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	86 000	86 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 892 000	1 892 000
Summa taxeringsvärde	8 578 000	8 578 000

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2

Värdeår: 1984

Byggnadsår: 1944

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

**7 Övriga fordringar** **2017-12-31** **2016-12-31**

Skattekonto		152	151
Avräkningskonto HSB Skåne		388 769	80 054
Summa övriga fordringar		388 921	80 205

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald va		2 468	2 330
Förutbetald försäkring		0	6 520
Förutbetald kabel-tv		2 333	2 326
Upplupna ränteintäkter		0	375
Övriga interimfordringar		0	406
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 801	11 957

9 Övriga kortfristiga placeringar **2017-12-31** **2016-12-31**

Placeringskonto HSB Skåne		0	300 000
Summa övriga kortfristiga placeringar		0	300 000

10 Kassa och bank **2017-12-31** **2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto		782 286	505 793
Summa kassa och bank		782 286	505 793

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	0,73%	2018-02-20	75 000	823 431	898 431
Swedbank Hyp AB	1,24%	2019-11-25	39 000	3 362 770	3 401 770
			114 000	4 186 201	4 300 201

Nästa års amortering beräknas uppgå till	114 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 072 201	4 186 201

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,14%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	456 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 616 201

13 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Fond för inre underhåll		3 333	3 333
Utgående värde		3 333	3 333

CB

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror	78 183	78 183
Upplupna räntekostnader	364	1 930
Beräknat arvode för revision	8 025	7 500
Övriga interimsskulder	11 250	11 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 822	98 863

15 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	6 161 000	6 161 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	6 161 000	6 161 000

Hässleholm 2018-03 13
ort och datum

Peter Eriksson

Per Kristiansson

Johan Brännborn

0

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-09 28

Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisor**Camilla Bakklund**
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm, org.nr. 716406-2072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm 2018-03-28

ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor