

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Spetsen i Hässleholm 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 Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Spetsen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Värpatorparens 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	1 051

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-07.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Peter Eriksson	ordförande	vald till 2020
Johan Brännborn	vice ordförande	vald till 2021
Per Kristiansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Kerstin Nylander	styrelsesuppleant	vald till 2021

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.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johan Brännborn med Johan Brännborn som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.

Energi-besiktning är utförd år 2018.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 oktober 2019 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. 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 fastiget 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 gjort några större underhåll.

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

Byte hiss utfört år 2008.

Byte fjärrvärme växlare utfört år 2018.

Under år 2020 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fasadtvätt

Rensning avloppsledningar

Tegelfogar

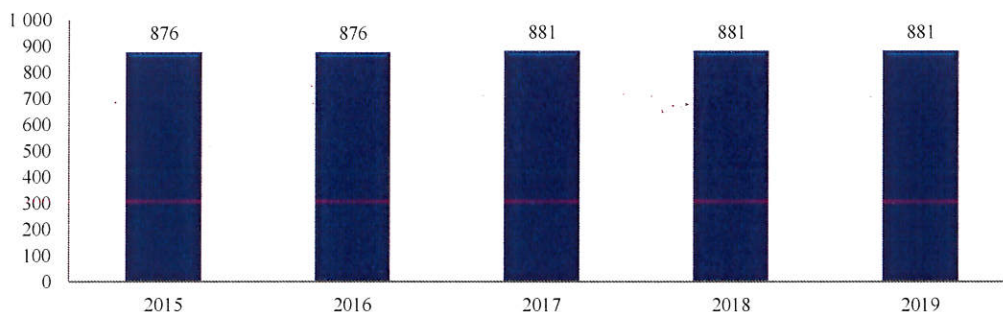
Byte stuprör/hängrännor

Taktvätt

Ekonomi

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

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 008 020 kr. Under året har föreningen amorterat 85 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	947	939	946	944
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	240	287	235
Eget kapital, tkr	1 481	1 363	1 123	837
Taxeringsvärde, tkr	10 007	8 578	8 578	8 578
-varav byggnad, tkr	7 878	6 686	6 686	6 686
Soliditet	26%	24%	21%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	881	881	881	876
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	783	783	783	783
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 814	3 878	3 987	4 095
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	53	53	58	117
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	40%	47%	49%	50%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	39	31	78	73
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	58	0	10	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	115	115	110	110

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 000	0	393 949	557 516	239 708	1 363 173
Balanseras i ny räkning				239 708	-239 708	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			42 000	-42 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-62 000	62 000		0
Årets resultat					117 828	117 828
Belopp vid årets utgång	172 000	0	373 949	817 224	117 828	1 481 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	797 224
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-42 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	62 000
Årets resultat	117 828
Summa till stämmans förfogande	935 052

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	935 052
-------------------------	---------

GS

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	947 032	939 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 033
Summa rörelseintäkter		947 032	940 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-516 191	-472 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 011	-36 790
Underhåll enligt plan	Not 6	-62 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-11 576	-11 575
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-123 516	-123 522
Summa rörelsekostnader		-772 293	-644 818
Rörelseresultat		174 739	295 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65	416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 976	-56 394
Summa finansiella poster		-56 911	-55 978
Årets resultat		117 828	239 708

Tilläggsupplysning

Årets resultat	117 828	239 708
Reservering till fond för yttre underhåll	-42 000	-33 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	62 000	0
Överföring till balanserat resultat	137 828	206 708



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	4 167 350	4 290 866
	4 167 350	4 290 866

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

4 167 850	4 291 366
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-1 162	0
--------	---

Kundfordringar

1 162	2 731
-------	-------

Avräkningskonto HSB

389 163	389 163
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

155	153
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	12 135	5 661
	401 453	397 708

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 12	1 094 854	906 227
	1 094 854	906 227

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 496 307	1 303 935
------------------	------------------

Summa tillgångar

5 664 157	5 595 301
------------------	------------------

CB

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 000	172 000
Fond för yttre underhåll	373 949	393 949
Summa bundet eget kapital	545 949	565 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	817 224	557 516
Årets resultat	117 828	239 708
Summa fritt eget kapital	935 052	797 224

Summa eget kapital

Not 13 **1 481 001** **1 363 173**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 894 020	3 958 201
Summa långfristiga skulder	3 894 020	3 958 201

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	114 000	114 000
Medlemmarnas inre fond	3 333	3 333
Leverantörsskulder	45 289	43 768
Aktuell skatteskuld	1 014	374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 500	112 452
Summa kortfristiga skulder	289 136	273 927

Summa skulder

4 183 156 **4 232 128**

Summa eget kapital och skulder

5 664 157 **5 595 301**

CB



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 828	239 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 516	123 522
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>241 344</u>	<u>363 230</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 745	-3 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 209	-3 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>252 808</u>	<u>356 185</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-117 850
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-117 850</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-64 181	-114 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-64 181</u>	<u>-114 000</u>
Årets kassaflöde	188 627	124 335
Likvida medel vid årets början	1 295 390	1 171 055
Likvida medel vid årets slut	1 484 017	1 295 390

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i 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 1,1%-4,0% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 413 tkr.

CB



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	920 196	915 554
	Hysesintäkt lokaler	18 000	18 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 836	5 917
		<u>947 032</u>	<u>939 471</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	0	1 033
		<u>0</u>	<u>1 033</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-41 221	-41 324
	El	-31 379	-30 063
	Uppvärmning	-114 944	-119 382
	Vatten	-39 894	-36 640
	Renhållning	-30 490	-27 823
	TV, bredband, iptelefoni	-9 362	-9 647
	Obligatoriska besiktningar	-2 725	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 826	-1 601
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-198 683	-172 390
	Försäkringar	-10 222	-9 134
	Fastighetsskatt	-25 566	-24 926
	Övriga driftskostnader	-8 879	0
		<u>-516 191</u>	<u>-472 930</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-8 265	-7 825
	Förvaltningskostnader	-3 297	-1 075
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 327	-5 011
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 455	-4 012
	Konsulter	-21 238	-11 295
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	Stämma och styrelse	-868	-1 173
	Kundförluster m m	-1 162	0
		<u>-59 011</u>	<u>-36 790</u>
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-62 000	0
		<u>-62 000</u>	<u>0</u>
Not 7 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-6 000	-6 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-2 576	-2 575
		<u>-11 576</u>	<u>-11 575</u>
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-123 516	-123 522
		<u>-123 516</u>	<u>-123 522</u>

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	5 938 421	-2 409 512	-117 629	1944-2073	3 411 280
Ursprunglig mark	650 000				650 000
Fjärrvärmväxlare	117 850	-5 893	-5 887	2018-2037	106 070
Byggnader	6 706 271	-2 415 405	-123 516		4 167 350

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 056 271	5 938 421
Årets investering byggnader	0	117 850
Ingående anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 706 271	6 706 271

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 415 405	-2 291 883
Årets avskrivningar byggnader	-123 516	-123 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 538 921	-2 415 405

Utgående bokfört värde

4 167 350 4 290 866

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

3 517 350 3 640 866
650 000 650 000

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	7 800 000	2 129 000	9 929 000	8 492 000
Lokaler		78 000		78 000	86 000
		7 878 000	2 129 000	10 007 000	8 578 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	2 574	2 501
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	2 305
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 561	855
	12 135	5 661

Not 12 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 094 854	906 227
	1 094 854	906 227

CB

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 000	0	393 949	557 516	239 708
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				239 708	-239 708
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			42 000	-42 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-62 000	62 000	
Årets Resultat					117 828
Belopp vid årets utgång	172 000	0	373 949	817 224	117 828

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,34%	2022-06-01	713 500	75 000
Stadshypotek/ Handelsbanken Hässleholm		1,23%	2024-12-01	3 294 520	39 000
				4 008 020	114 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 894 020
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	456 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 438 020

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 161 000	6 161 000
Summa ställda säkerheter	6 161 000	6 161 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 333	3 333
	3 333	3 333

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 014	374
	1 014	374

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 345	27 583
Upplupna räntekostnader	3 715	458
Upplupen revision	8 265	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	72 925	65 136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	11 250
	125 500	112 452

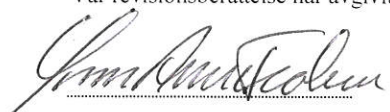
11,3 2020


Johan Brännborn


Per Kristiansson


Peter Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-07


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spetsen i Hässleholm 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 och kassaflöde 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. Risker 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 Spetsen i Hässleholm 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 7/4-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor