



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hasselbacken i Finspång

Org.nr. 725000-2552

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Therese Wiklund	ordförande	i tur att avgå
Clas Jönsson	vice ordförande	i tur att avgå
Annica Carlsson	sekreterare	
Amani Al-Houbaishi	studieorganisatör	
Hampus Jansson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Therese Wiklund och Annica Carlsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor under året har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. Föreningen har inte valt någon egen revisor på föreningsstämman, utan BoRevision har utfört hela granskningen.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Therese Wiklund som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Clas Jönsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Alf Forsberg.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Järnvägen 1 i Finspångs kommun med adress Kalkugnsvägen 15. Husen färdigställdes år 1947 och innehåller 27 bostäder om 1 534,5 m², 3 lokaler om 211 m², 12 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
12 st.	2 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av fasader	1979
Byte elledningar	1997
Byte av lägenhetsdörrar, rensning och teflonbeläggning av avlopp	2000
Renovering av samtliga balkonger	2004
Installation av fjärrvärme	2008
Byte av entrédörrar	2009
Fönsterbyte	2010
Montering av kodlås tre ytterdörrar, byte markisväv, reparation av burspråkstak	2016
Ny utetrappa vid uppgång 15 C	2017
OVK-besiktning	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Vattenfall, E-on	Elavtal
Finspångs Tekniska Verk	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-tv/bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under augusti 2019 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar.

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Nytt torkskåp 64 305 kr

Under året har en besiktning gjorts av tak och stammar. *cc*

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Styrelsen har för avsikt att målmedvetet arbeta med energiåtgärder för att sänka driftskostnaderna. Den yttre underhållsfonden bör byggas upp och för att skapa utrymme för framtida underhåll kan styrelsen tvingas höja årsavgiften.

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 (30). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 %, hyra för p-plats från 60 kr/månad till 80 kr/månad, hyra för garage från 225 kr/månad till 250 kr/månad. Samtliga höjningar fr.o.m. 2020-01-01.

Planerat underhåll under nästa år är fasadtvätt och fortsatt arbete gällande stammarna.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	981	981	981	981	981
Årets resultat, tkr	244	272	270	25	242
Balansomslutning, tkr	3 833	3 630	3 413	3 492	3 520
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	639	639	639	639	639
Driftskostnad, kr/kvm *	426	443	432	546	
Ränta, kr/kvm	15	13	14	15	
Lån, kr/kvm	1 076	1 098	1 121	1 324	
Fond för yttre underhåll, tkr	610	632	585	553	564
Likviditet %	607 %	524 %	420 %	428 %	
Soliditet %	43 %	39 %	34 %	25 %	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-04-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 639 kr/m².

ac



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	146 600	632 362	370 277	271 934	1 421 173
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			271 934	-271 934	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		42 000	-42 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-64 305	64 305		0
Årets resultat				244 428	244 428
Belopp vid årets utgång	146 600	610 057	664 517	244 428	1 665 601

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	664 517
Årets resultat	244 428
Summa till stämmans förfogande	908 945

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	908 945
-----------------------------------	---------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Hasselbacken i Finspång

725000-2552

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 130 485	1 122 160
Övriga rörelseintäkter	3	4 206	12 270
Summa rörelseintäkter		1 134 691	1 134 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-565 238	-573 393
Övriga externa kostnader	5	-128 372	-108 543
Underhåll enligt plan	6	-64 305	-6 563
Personalkostnader och arvoden	7	-50 393	-91 429
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-58 381	-61 359
Summa rörelsekostnader		-866 689	-841 287
Rörelseresultat		268 002	293 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 115	928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 689	-22 136
Summa finansiella poster		-23 574	-21 208
Resultat efter finansiella poster		244 428	271 934
Årets resultat		244 428	271 934

Tilläggsupplysning

Årets resultat	244 428	271 934
Reservering till fond yttre underhåll	-42 000	-53 890
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	64 305	6 563
Överskott	266 733	224 607

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hasselbacken i Finspång

725000-2552

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 836 784	1 895 166
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 836 784</i>	<i>1 895 166</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	512	512
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>512</i>	<i>512</i>
Summa anläggningstillgångar		1 837 296	1 895 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 117	26
Avräkningskonto HSB Östra		295 801	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 030	40 872
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>340 948</i>	<i>40 898</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 655 000	1 355 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 655 000</i>	<i>1 355 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	338 441
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>338 441</i>
Summa omsättningstillgångar		1 995 948	1 734 339
SUMMA TILLGÅNGAR		3 833 244	3 630 016



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Hasselbacken i Finspång

725000-2552

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		146 600	146 600
Fond för yttre underhåll		610 057	632 362
Summa bundet eget kapital		756 657	778 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		664 517	370 277
Årets resultat		244 428	271 934
Summa fritt eget kapital		908 945	642 212
Summa eget kapital		1 665 601	1 421 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 877 974	1 917 018
Leverantörsskulder		75 375	59 594
Aktuella skatteskulder		9 325	700
Övriga skulder	15	80 090	80 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	124 880	150 610
Summa kortfristiga skulder		2 167 643	2 208 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 833 244	3 630 016

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	980 736	980 736
Hyrer	136 828	132 396
Hyresbortfall	-19 125	-21 000
El intäkter	35 309	33 291
Avsättning till inre fond	-3 263	-3 263
Summa nettoomsättning	1 130 485	1 122 160

3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Överlåtelseavgift	1 891	5 648
Pantförskrivningsavgift	2 315	0
Bonus från HSB	0	2 813
Återbäring Länsförsäkringar	0	3 809
Övriga rörelseintäkter	4 206	12 270



4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	8 226	22 235
Elavgifter	99 057	83 419
Uppvärmningsavgifter	196 696	207 060
Vatten och avlopp	82 976	97 161
Sophämtning	13 254	13 254
Övrig renhållning	1 000	956
Försäkringar	24 847	24 366
Kabel-tv/bredband	7 236	7 231
Snörenhållning	15 641	16 453
Fastighetsskötsel, Grundavtal	85 728	80 172
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	30 577	21 086
Summa driftskostnader	565 238	573 393

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	8 726	9 943
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	70 280	68 132
Övriga förvaltningskostnader	4 161	5 889
Konsultarvoden	19 157	3 769
Medlemsavgift HSB	13 340	13 340
Möteskostnader	1 033	1 572
Överlåtelseavgift	4 206	5 648
Juridisk konsult	7 219	0
Kreditupplysning	250	250
Summa övriga externa kostnader	128 372	108 543

6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	64 305	6 563
Summa underhåll enligt plan	64 305	6 563

7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	40 800	69 300
Arvode föreningsvald revisor	0	500
Sociala avgifter	9 593	21 629
Summa personalkostnader och arvoden	50 393	91 429

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1947	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 247 933	4 247 933
Ingående anskaffningsvärde mark	38 200	38 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 286 133	4 286 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 390 967	-2 329 608
Årets avskrivningar	-58 381	-61 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 449 349	-2 390 967
Utgående redovisat värde	1 836 784	1 895 166
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 200 000	4 411 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	287 000	253 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 299 000	1 341 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	221 000	130 000
Totalt taxeringsvärde	9 007 000	6 135 000
Fastighetsbeteckning: Järnvägen 1		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Andel i OK	12	12
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	512	512
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 456	3 803
Förutbetald försäkring	26 096	24 847
Upplupna elintäkter sept-dec	12 272	11 016
Förutbetald kabel-tv/bredband	1 206	1 206
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 030	40 872
11 Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 655 000	1 355 000
Summa kortfristiga placeringar	1 655 000	1 355 000

cc

12 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
-------------------	------------	------------

Swedbank	0	338 441
Summa kassa och bank	0	338 441

13 Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,53	2020-02-06	242 194	244 758
Stadshypotek AB	1,44	2020-03-20	990 720	1 013 760
Swedbank	1,465	2020-02-28	645 060	658 500
			1 877 974	1 917 018

Nästa års amortering beräknas uppgå till 39 044 39 044

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 1 838 930 1 877 974

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0 0

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 156 176

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) 1 682 754

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Uttagna fastighetsinteckningar 2 784 000 2 784 000

Summa ställda säkerheter 2 784 000 2 784 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 39 044 39 044

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) 1 838 930 1 877 974

Summa kortfristig skulder till kreditinstitut 1 877 974 1 917 018

15 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt 15 840 16 620

Lagstadgade sociala avgifter 13 790 17 105

Medlemmars reparationsfond/inre fond 50 460 47 196

Summa övriga kortfristiga skulder 80 090 80 921

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång 47 196 52 375

Uttag under året 0 -8 442

Avsättning 3 263 3 263

Utgående värde 50 460 47 196

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
---	------------	------------

Upplupna arvoden 400 14 400

Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter 65 4 524

Upplupna räntekostnader 1 818 1 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 47 136 56 082

Förskottsbetalda hyror och avgifter 75 461 74 168

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 124 880 150 610

Finspång 2020-0511.....



Therese Wiklund



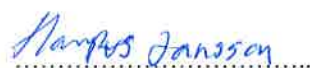
Clas Jönsson



Annica Carlsson

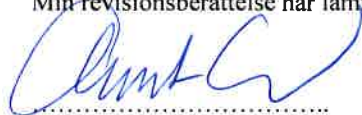


Amani Al-Houbaishi



Hampus Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-22



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hasselbacken i Finspång, org.nr. 725000-2552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselbacken i Finspång för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hasselbacken i Finspång för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är

oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 22 / 5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor