



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hemmanet i Hässleholm (737000-1385) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 73: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 registrerades den 12 december 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 1 december 2004. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Hemmanet 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Snapphanegatan 4 A-C och 6 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	108
2	24	1 310
3	9	612
	36	2 030

Lokaler, hyresrätt	2	45
Parkeringsplatser	19	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2018, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jörgen Nilsson	ordförande, vald till stämman 2019
Gerrit Van Utrecht	vice ordförande, vald till stämman 2020
Zenita Johansson	sekreterare, vald till stämman 2019
Christoffer Silversand Von Leitgeb	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Catharina Rimfalk	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Tommy Krizsan	ledamot utsedd av HSB Skåne
Anna-Lena Van Utrecht	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Robin Christensen med Emma Davidsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anna-Lena Van Utrecht och Jörgen Nilsson med Anna-Lena Van Utrecht som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	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.

Föreningen har klimatavtal med HSB Riksförbund. Huvudmålet innebär att föreningen ska minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter.

Koldioxidekvivalent = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2013.

Radonmätning är utförd år 2016/2017.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018.

I källaren, Snapphanegatan 6, finns ett biljardrum och ett motionsrum som de boende har möjlighet att använda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 september 2018 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 inga större underhållsåtgärder utförts.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byta fönster utfört år 2000.

Byta kall- och varmvattenrör utfört år 2005.

Stambyte/badruomsrenovering utfört år 2011.

Ombyggnad av f d pannrum till miljöhus utfört år 2015.

Byte värmekulvert utfört år 2017.

Med anledning av att föreningen har en stor fond för yttre underhåll har styrelsen valt att frångå den rekommenderade avsättningen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket, för att få ett jämnare fritt och bundet eget kapital.

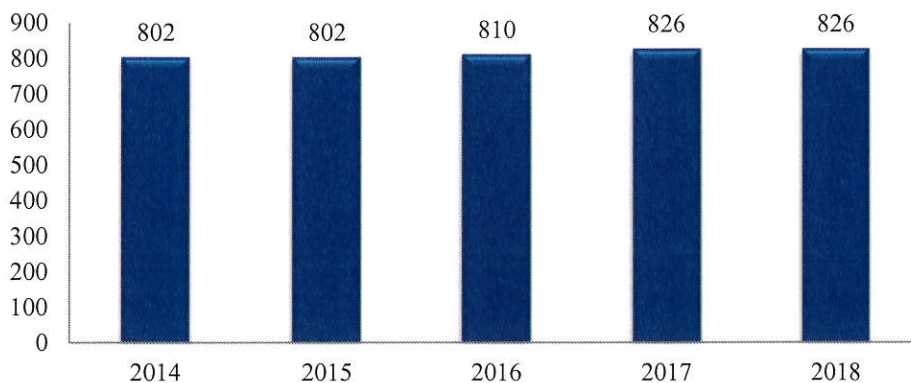


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 826 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 309 772 kr. Under året har föreningen amorterat 130 599 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 688	1 686	1 652	1 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	17	309	51
Eget kapital, tkr	3 122	3 049	3 032	2 723
Taxeringsvärde, tkr	11 806	11 806	11 806	10 251
-varav byggnad, tkr	8 256	8 256	8 256	7 462
Soliditet	45%	44%	42%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	826	826	810	802
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	326	326	320	302
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 630	1 695	1 768	1 841
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	29	39	41	54
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	28%	29%	30%	36%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	48	145	145	139
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	114	202	24	154
Avskrivning/m ² byggnadsyta	91	91	91	91

En snittlägenhet på 56 m² kan förenklat sägas vara belånad med 91 300 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 56 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 200	0	2 190 041	808 476	16 867	3 048 585
Balanseras i ny räkning				16 867	-16 867	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-237 500	237 500		0
Årets resultat					73 199	73 199
Belopp vid årets utgång	33 200	0	2 052 541	962 844	73 199	3 121 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	825 344
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	237 500
Årets resultat	73 199
Summa till stämmans förfogande	1 036 043

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 036 043
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 688 464	1 685 549
Övriga rörelseintäkter		2 968	0
Summa rörelseintäkter		1 691 432	1 685 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 218 030	-1 273 815
Övriga externa kostnader	3	-67 660	-42 208
Personalkostnader	4	-89 135	-86 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-189 298	-189 298
Summa rörelsekostnader		-1 564 123	-1 591 708
Rörelseresultat		127 309	93 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 789	3 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 899	-80 384
Summa finansiella poster		-54 110	-76 974
Resultat efter finansiella poster		73 199	16 867
Årets resultat		73 199	16 867

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

Årets resultat	73 199	16 867
Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000	-300 001
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	237 500	418 696
Över-/underskott efter disposition av underhåll	210 699	135 562

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	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 914 562	5 103 860
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 914 562	5 103 860
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 915 062	5 104 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	0
Övriga fordringar	7	5 479	1 245 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 918	12 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 535	1 257 417
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	561 161	631 123
<i>Summa kassa och bank</i>		561 161	631 123
Summa omsättningstillgångar		2 082 696	1 888 540
SUMMA TILLGÅNGAR		6 997 758	6 992 900

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 200	33 200
Fond för yttre underhåll		2 052 541	2 190 041
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 085 741	2 223 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		962 844	808 476
Årets resultat		73 199	16 867
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 036 043	825 344
Summa eget kapital		3 121 784	3 048 585
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 161 048	3 291 647
Summa långfristiga skulder		3 161 048	3 291 647
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	148 724	148 724
Leverantörsskulder		63 426	134 076
Skatteskulder		0	2 986
Övriga skulder	13	222 513	205 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	280 263	161 578
Summa kortfristiga skulder		714 926	652 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 997 758	6 992 900

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		127 309	93 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		189 298	189 298
		316 607	283 139
Erhållen ränta		4 827	4 437
Erlagd ränta		-60 334	-80 741
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		261 099	206 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-3 377	26 471
Ökning/minskning av rörelseskulder		62 692	-61 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		320 415	171 893
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-130 599	-148 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 599	-148 724
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 874 890	1 851 721
Likvida medel vid årets slut	15	2 064 706	1 874 890
		189 816	23 169

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 54 år.

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. Styrelsen har beslutat att i år göra avsteg från stadgarna och K2 regelverket, och sätta av mindre än vad underhållsplanen rekommenderar till fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	14 688	14 688
Hysesintäkter övrigt	25 375	25 500
Årsavgifter bostäder	1 676 208	1 676 208
Avsättning inre fond	-35 999	-35 999
Intäkter pant, överlåtelse	8 192	5 152
Summa nettoomsättning	1 688 464	1 685 549

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	152 472	27 864
Underhåll enligt plan	237 500	418 696
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	955	1 013
Snöröjning	6 705	3 238
El	27 075	29 222
Uppvärmning	292 401	295 223
Vatten, avlopp	73 114	72 268
Renhållning	52 009	51 083
Kabel-TV, internet	36 208	35 752
Fastighetsförsäkringspremier	16 740	18 740
Fastighetsskatt	35 810	35 810
Förvaltningsavtal	287 040	284 907
Summa drift	1 218 030	1 273 815

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Övriga fastighetskostnader	0	2 325
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 950	0
Kontorsmaterial, tele, porto	2 121	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	225	0
Bevakning, övriga riskkostnader	0	3 074
Extern revisionsarvode	8 688	9 138
Kostnader pant, överlåtelse	9 890	6 990
Övriga förvaltningskostnader	11 209	8 881
Övriga externa tjänster	18 750	0
Medlemsavgifter	11 800	11 800
Övriga externa kostnader	28	0
Summa övriga externa kostnader	67 660	42 208

**4 Personalkostnader****2018****2017**

Löner för anställda	17 504	0
Arvode styrelsen	30 700	28 400
Övrig lön/ersättning styrelsen	15 004	28 008
Revisionsarvode	4 000	4 000
Bilersättning	710	710
Övriga ersättningar och förmåner	3 600	4 600
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	17 417	20 468
Summa personalkostnader	89 135	86 386

5 Byggnader och mark**2018-12-31****2017-12-31**

Utrangering av badrum, stammar m m har skett under år 2011 med 140 400 kr.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 1999

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	491 600	-491 600	0	1946-1999	0
Ursprunglig mark	34 000				34 000
Värme	327 000	-327 000	0	1984-2004	0
Byte kall- och varmvattenör	1 130 000	-367 250	-28 250	2005-2044	734 500
Badrum	5 141 946	-899 836	-128 548	2011-2050	4 113 562
Fönsterbyte	650 000	-585 000	-32 500	2000-2019	32 500
Byggnader	7 774 546	-2 670 686	-189 298		4 914 562

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 740 546	7 740 546
---------------------------------------	-----------	-----------

Ingående anskaffningsvärden mark	34 000	34 000
----------------------------------	--------	--------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 774 546	7 774 546
---	------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 670 686	-2 481 388
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-189 298	-189 298
---------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 859 984	-2 670 686
--	-------------------	-------------------

Redovisat värde**4 914 562****5 103 860****Taxeringsvärde****2018-12-31****2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
------------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden byggnad - lokaler	56 000	56 000
-----------------------------------	--------	--------

Taxeringsvärden mark - bostäder	3 550 000	3 550 000
---------------------------------	-----------	-----------

Summa taxeringsvärde	11 806 000	11 806 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsbeteckning: Hemmanet 3

Byggnads- och värdeår: 1946

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31****2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
--	-----	-----

Utgående redovisat värde	500	500
---------------------------------	------------	------------

**7 Övriga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto		1 642	1 636
Skattefordringar		292	0
Avräkningskonto HSB Skåne		3 545	1 243 767
Summa övriga fordringar		5 479	1 245 403

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va		962	3 186
Förutbetald försäkring		4 019	0
Förutbetald kabel-tv		8 855	8 709
Förutbetald internet		119	119
Upplupna ränteintäkter		963	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 918	12 014

9 Övriga kortfristiga placeringar **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-27	1 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 500 000	0

10 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	561 161	631 123
Summa kassa och bank	561 161	631 123

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,78%	2018-03-23	1 706 250	0	1 706 250
Swedbank Hyp AB	1,69%	2019-06-19	76 224	1 657 897	1 734 121
Stadshypotek	1,47%	2022-03-23	54 375	1 651 875	
			1 836 849	3 309 772	3 440 371
Nästa års amortering beräknas uppgå till				148 724	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 161 048	3 291 647
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,58%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				594 896	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 566 152	

13 Övriga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	220 824	203 687
Övriga kortfristiga skulder	1 689	1 618
Utgående värde	222 513	205 304



14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	2 131	0
Upplupen värme	40 888	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	119 210	126 858
Upplupna räntekostnader	2 647	3 082
Beräknat arvode för revision	8 913	9 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 474	22 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 263	161 578

15 Likvida medel vid årets slut **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	561 161	631 123
Kortfristiga, likvida placeringar	1 503 545	1 243 767
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	2 064 706	1 874 890

16 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	4 500 000	4 500 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	4 500 000	4 500 000

Hässleholm 2019-03-14
ort och datum

Jörgen Nilsson

Zenita Johansson

Catharina Rimfalk

Gerrit Van Utrecht

Christoffer Silversand Von Leitgeb

Tommy Krizsan

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-25

Robin Christensen
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemmanet i Hässleholm, org.nr. 737000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemmanet i Hässleholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Brf Hemmanet i Hässleholm för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att reservering till underhållsfond inte har skett enligt upprättad underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan.

Hässleholm den 25/4-2019



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robin Christensen
Av föreningen vald revisor