

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Långdansen 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 inkomstkattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1949 på fastigheten Långdansen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mellankullagatan 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C och 10 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	369
2	54	3 168
3	36	2 655
	99	6 192
Lokaler, hyresrätt	12	451
Parkeringsplatser	36	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-20.

Extra föreningsstämma angående stängsel hölls den 2019-09-16, varvid 34 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med 8 röster för och 26 emot att inte investera i stängsel.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars-Göran Engfors	ordförande
Helena Zaar	vice ordförande
Helene Dahlberg	sekreterare
Irja Qvintus	styrelseledamot
Daniel Rasmussen	styrelseledamot
Damir Sibalic	styrelseledamot
Carl-Viktor Lang	styrelseledamot
Ann Weliaschitsch	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Majvi Lundström med Yvonne Söderdahl som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 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 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 utfört några större underhållsåtgärder.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Omläggning yttertak utfört år 2006

Byte fönster utfört år 2007

Byggnation av sophus utfört år 2009

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2011-2012

Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar utfört år 2016

Nytt passagesystem utfört år 2018.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

Målning av 2 hus

Installera automatisk trapphusbelysning

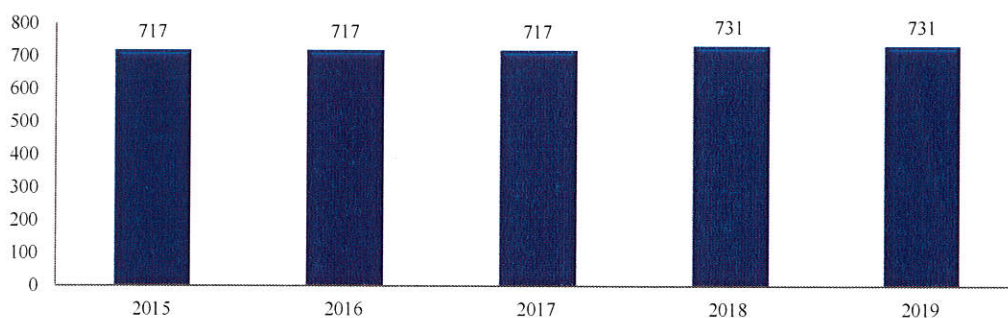
Byte undercentral

Styrelsen har valt att frångå avsättningen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 731 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 40 %, styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 105 154 kr. Under året har föreningen amorterat 669 984 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	117

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 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	4 701	4 705	4 601	4 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 057	-172	900	-323
Eget kapital, tkr	10 820	9 763	9 935	9 035
Taxeringsvärde, tkr	41 874	37 057	37 057	37 057
-varav byggnad, tkr	31 164	26 347	26 347	26 347
Soliditet	45%	42%	41%	37%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	731	731	717	717
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	246	246	240	247
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 955	2 063	2 171	2 280
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	27	27	28	50
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	29%	34%	36%	38%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	8	151	143	129
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	2	208	40	224
Avskrivning/m ² byggnadsyta	102	103	103	104

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 255	19 570	5 261 531	4 607 563	-171 628	9 763 290
Balanseras i ny räkning				-171 628	171 628	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-12 746	12 746		0
Årets resultat					1 056 503	1 056 503
Belopp vid årets utgång	46 255	19 570	5 298 785	4 398 680	1 056 503	10 819 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 435 934
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	12 746
Årets resultat	1 056 503
Summa till stämmans förfogande	5 455 183

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 455 183
-------------------------	-----------

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 700 632	4 704 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 855	9 113
Summa rörelseintäkter		4 703 487	4 713 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 502 283	-3 744 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 019	-111 854
Personalkostnader och arvode	Not 6	-192 307	-183 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 319	-686 570
Summa rörelsekostnader		-3 478 928	-4 726 191
Rörelseresultat		1 224 559	-12 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		502	10 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 558	-169 163
Summa finansiella poster		-168 056	-159 078
Resultat efter finansiella poster		1 056 503	-171 628
Årets resultat		1 056 503	-171 628

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 056 503	-171 628
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	-1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	12 746	1 379 223
Överföring till balanserat resultat	1 019 249	207 595



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 20 090 230 20 766 549

Inventarier och installationer

Not 9 0 0

*Summa materiella anläggningstillgångar*20 090 230 20 766 549*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500**Summa anläggningstillgångar**20 090 730 20 767 049**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 656 4 096

Övriga fordringar

Not 11 1 924 031 1 724 625

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 58 686 27 889

*Summa kortfristiga fordringar*1 990 373 1 756 611*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 200 000

*Summa kortfristiga placeringar*0 200 000

Kassa och bank

Not 14 1 728 763 650 212

*Summa kassa och bank*1 728 763 650 212**Summa omsättningstillgångar**3 719 136 2 606 823**Summa tillgångar**23 809 866 23 373 872

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

65 825

65 825

Fond för yttre underhåll

5 298 785

5 261 531

Summa bundet eget kapital**5 364 610****5 327 356***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 398 680

4 607 563

Årets resultat

1 056 503

-171 628

Summa fritt eget kapital**5 455 183****4 435 934****Summa eget kapital**

Not 15

10 819 793**9 763 290****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

6 305 018

12 105 154

Summa långfristiga skulder**6 305 018****12 105 154***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

5 800 136

669 984

Leverantörsskulder

178 216

176 237

Skatteskulder

13 627

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

55 251

57 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

637 825

601 872

Summa kortfristiga skulder**6 685 055****1 505 428****Summa skulder****12 990 073****13 610 582****Summa eget kapital och skulder****23 809 866****23 373 872**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 056 503	-171 628
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	676 319	686 570
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 732 822</u>	<u>514 942</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 409	-254
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 475	-28 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 748 889</u>	<u>486 203</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-669 984	-669 984
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-669 984</u>	<u>-669 984</u>
Årets kassaflöde	1 078 905	-183 781
Likvida medel vid årets början	2 571 439	2 755 220
Likvida medel vid årets slut	3 650 343	2 571 439

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

CS



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 55 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 0 år. Avskrivningsprocenten blir då 0 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen. 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.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	4 528 416	4 528 416
	Hysesintäkt lokaler	111 096	110 868
	Hysesintäkt garage och bilplatser	24 600	25 740
	Hysesintäkt övrigt	2 500	8 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 720	31 404
	Övriga fakturerade kostnader	300	0
		4 700 632	4 704 528
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 855	9 113
		2 855	9 113
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-101 661	-72 268
	El	-90 944	-88 295
	Uppvärmning	-875 966	-909 065
	Vatten	-236 647	-239 733
	Renhållning	-147 606	-131 144
	TV, bredband, iptelefoni	-50 724	-50 655
	Förvaltningskostnader	-793 860	-697 066
	Försäkringar	-60 774	-58 975
	Fastighetsskatt	-128 170	-113 600
	Periodiskt underhåll	-12 746	-1 379 223
	Övriga driftskostnader	-3 185	-4 650
		-2 502 283	-3 744 674
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-7 168
	Underhåll tvättstuga	0	-19 394
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 746	-860 625
	Underhåll installationer	0	-27 036
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-443 750
	Underhåll mark och utemiljö	0	-21 250
		-12 746	-1 379 223
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-9 700
	Övriga förvaltningskostnader	-11 021	-6 206
	Kostnader överlåtelse och panter	-48 414	-31 795
	Föreningsverksamhet	-4 350	-1 678
	Kontorsutrustning och -material	-107	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 170	0
	Konsulter	0	-7 943
	Förbrukningsinventarier	0	-21 908
	Medlemsavgifter HSB	-30 700	-30 700
	Stämma och styrelse	-2 257	-1 925
		-108 019	-111 854
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1 stycken.		
	Arvode till styrelsen	-81 300	-79 300
	Löner för anställda	-6 420	-5 890
	Vicevärdsarvode	-53 580	-49 110
	Övriga arvoden	-3 783	-1 890
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-41 224	-40 903
		-192 307	-183 093
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-676 319	-676 303
	Maskiner och inventarier	0	-10 267
		-676 319	-686 570

CPB

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Utrangering av del av tak har skett under år 2006 med 131 400 kr.
Utrangering av fönster har skett under år 2007 med 151 700 kr.
Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2012 med 545 200 kr.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31	
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	1 379 700	-1 379 700	0	1949-2003	0	
Ursprunglig mark	43 000				43 000	
Stambyte/badroomsrenovering	18 308 404	-3 203 970	-457 790	2012-2051	14 646 644	
Miljöhus	459 139	-229 568	-22 996	2009-2028	206 575	
Fönsterbyte	4 291 893	-1 287 564	-107 206	2007-2046	2 897 123	
Takomläggning	3 533 648	-1 148 433	-88 327	2006-2045	2 296 888	
Byggnader	28 015 784	-7 249 235	-676 319		20 090 230	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				27 972 784	27 972 784	
Ingående anskaffningsvärde mark				43 000	43 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				28 015 784	28 015 784	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-7 249 235	-6 572 932	
Årets avskrivningar byggnader				-676 319	-676 303	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-7 925 554	-7 249 235	
Utgående bokfört värde					20 090 230	20 766 549
Bokförda värden byggnader				20 047 230	20 723 549	
Bokförda värden mark				43 000	43 000	
Fastighetsbeteckning:	Långdansen 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
Bostäder hyreshus	1949	30 800 000	10 710 000	41 510 000	36 710 000	
Lokaler		364 000		364 000	347 000	
		31 164 000	10 710 000	41 874 000	37 057 000	

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	51 339	51 339
Utgående anskaffningsvärden	51 339	51 339
Ingående avskrivningar	-51 339	-41 072
Årets avskrivningar	0	-10 267
Utgående avskrivningar	-51 339	-51 339

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

Avräkning HSB	1 921 580	1 721 226
Skattekonto	2 451	2 456
Övrig skattefordran	0	943
	1 924 031	1 724 625



HSB - där möjligheterna bor

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	15 302	14 869
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	12 678
Upplupna ränteintäkter	0	342
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 384	0
	58 686	27 889

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Skåne			0	200 000
			0	200 000

Not 14 Kassa och bank

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 728 763	650 212
	1 728 763	650 212

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 255	19 570	5 261 531	4 607 563	-171 628
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-171 628	171 628
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-12 746	12 746	
Årets Resultat					1 056 503
Belopp vid årets utgång	46 255	19 570	5 298 785	4 398 680	1 056 503

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,45%	2020-12-01	1 970 000	1 970 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,44%	2022-09-30	3 520 032	160 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,18%	2021-09-30	3 174 986	230 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,31%	2020-06-30	3 440 136	3 440 136
				12 105 154	5 800 136

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 305 018
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	23 200 544
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	0

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	17 520 020	17 520 020
Summa ställda säkerheter	17 520 020	17 520 020



HSB - där möjligheterna bor

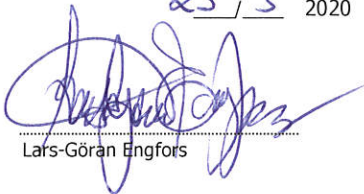
Not 17 Övriga kortfristiga skulder


Personalens källskatt	1 500	4 232
Arbetsgivaravgifter	1 571	0
Medlemmars inre fond	52 120	53 103
Övriga kortfristiga skulder	60	0
	55 251	57 335

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	158 090	171 693
Upplupna räntekostnader	14 692	23 884
Upplupen revision	10 000	9 950
Förutbetalda årsavgifter och hyror	363 572	325 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 471	70 506
	637 825	601 872

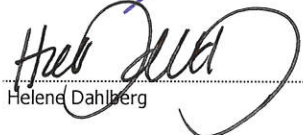
23 / 3 2020


Lars-Göran Engfors

CV 
Carl-Viktor Lang


Damir Sibalic


Helena Zäar


Helene Dahlberg


Irja Qvintus


Ann Weliaschitsch


Rasmussen Daniel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-7


Majv Lundström
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Långdansen i Hässleholm, org.nr. 737000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långdansen 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Långdansen 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 styrelsens förslag till vinstdisposition inte sker i enlighet med underhållsplanen. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Med hänsyn till föreningens redovisade resultat och ställning är detta avsteg från föreningens stadgar inte av avgörande betydelse.

Malmö den 7/4-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Majvi Lundström
Av föreningen vald revisor