



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hemmanet 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 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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-23, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jörgen Nilsson	ordförande	vald till 2021
Linus Månsson	vice ordförande	vald till 2020
Zenita Johansson	sekreterare	vald till 2021
Catharina Rimfalk	styrelseledamot	vald till 2020
Elin Andersson	styrelseledamot	vald till 2021
Tommy Krizsan	ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Anna-Lena Van Utrecht, Jörgen Nilsson och Linnea Berntsson 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. Koldioxidekvivalenter = 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 25 Maj 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 inga större underhållsåtgärder utförts.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fönsterbyte utfört år 2000.

Byte av kall- och varmvattenrör utfört år 2005.

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2011.

Ombyggnad av f d pannrum till miljöhus utfört år 2015.

Byte värmekulvert utfört år 2017.

Under 2020 har föreningen planerat följande större åtgärder:

Byte av lägenhetsdörrar

Nya tvättmaskiner och torktumlare

Renovering av tvättstuga

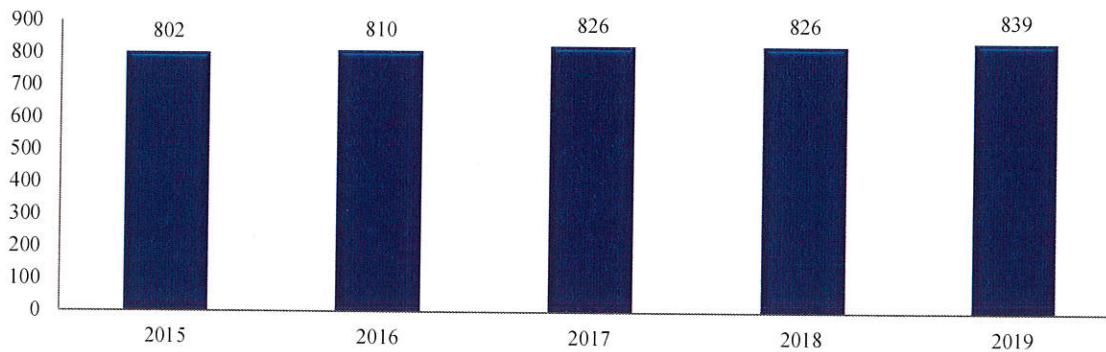


Ekonomi

En väsentlig händelse i föreningens ekonomi är att föreningen kommer gå från K2 till K3.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 839 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att ändå höja årsavgifterna med 1% och lokalhyrorna med 2 % fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 161 048 kr. Under året har föreningen amorterat 148 724 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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	1 719	1 688	1 686	1 652
Resultat efter finansiella poster, tkr	451	73	17	309
Eget kapital, tkr	3 573	3 122	3 049	3 032
Taxeringsvärde, tkr	13 409	11 806	11 806	1 186
-varav byggnad, tkr	9 859	8 256	8 256	8 256
Soliditet	49%	45%	44%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	839	826	826	810
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	355	326	326	320
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 557	1 630	1 695	1 768
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	29	39	41
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	28%	29%	30%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	760	48	145	145
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	114	202	24
Avskrivning/m ² byggnadsyta	91	91	91	91



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 200	0	2 052 541	962 844	73 199	3 121 784
Balanseras i ny räkning				73 199	-73 199	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			760 000	-760 000		0
Årets resultat					450 915	450 915
Belopp vid årets utgång	33 200	0	2 812 541	276 043	450 915	3 572 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 036 043
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-760 000
Årets resultat	450 915
Summa till stämmans förfogande	726 958

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	726 958
-------------------------	---------



Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 718 878	1 688 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 968
Summa rörelseintäkter		1 718 878	1 691 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-877 541	-1 218 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 418	-67 660
Personalkostnader och arvode	Not 6	-95 835	-89 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 226	-189 298
Summa rörelsekostnader		-1 229 020	-1 564 123
Rörelseresultat		489 857	127 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 752	5 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 695	-59 899
Summa finansiella poster		-38 943	-54 110
Resultat efter finansiella poster		450 915	73 199
Resultat före skatt		450 915	73 199
Årets resultat		450 915	73 199

CS

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

Byggnader och mark

Not 8	4 725 336	4 914 562
	<u>4 725 336</u>	<u>4 914 562</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****4 725 836** **4 915 062****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 1 138

Övriga fordringar

Not 10 15 747 5 479

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 26 096 14 918

*Summa kortfristiga fordringar*41 843 21 535*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 1 500 000

*Summa kortfristiga placeringar*1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Not 13 998 245 561 161

*Summa kassa och bank*998 245 561 161**Summa omsättningstillgångar****2 540 088** **2 082 696****Summa tillgångar****7 265 924** **6 997 758**

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

Medlemsinsatser	33 200	33 200
Fond för yttre underhåll	2 812 541	2 052 541
Summa bundet eget kapital	2 845 741	2 085 741

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	276 043	962 844
Årets resultat	450 915	73 199
Summa fritt eget kapital	726 958	1 036 043

Summa eget kapitalNot 14 **3 572 699** **3 121 784****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 012 324	3 161 048
Summa långfristiga skulder		3 012 324	3 161 048

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		148 724	148 724
Leverantörsskulder		68 592	63 426
Skatteskulder		4 538	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	224 037	221 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	235 010	281 012
Summa kortfristiga skulder		680 901	714 926

Summa skulder**3 693 225** **3 875 974****Summa eget kapital och skulder****7 265 924** **6 997 758**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	450 915	73 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	189 226	189 298
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>640 141</u>	<u>262 497</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 751	-4 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-34 025	62 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>596 366</u>	<u>320 415</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-148 724	-130 599
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-148 724</u>	<u>-130 599</u>
Årets kassaflöde	447 642	189 816
Likvida medel vid årets början	2 064 706	1 874 890
Likvida medel vid årets slut	2 512 348	2 064 706

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



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 120 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.

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 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 702 692	1 676 208
	Hysesintäkt lokaler	15 132	14 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	27 285	25 375
	Avsatt till inre fond	-35 999	-35 999
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 768	8 192
		1 718 878	1 688 464
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	2 968
		0	2 968
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-27 867	-152 472
	El	-28 390	-27 075
	Uppvärmning	-282 235	-292 401
	Vatten	-75 629	-73 114
	Renhållning	-55 059	-52 009
	TV, bredband, iptelefoni	-36 852	-36 208
	Förvaltningskostnader	-300 696	-286 810
	Försäkringar	-16 425	-16 740
	Fastighetsskatt	-40 640	-35 810
	Periodiskt underhåll	0	-237 500
	Övriga driftskostnader	-13 749	-7 890
		-877 541	-1 218 030
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-237 500
		0	-237 500
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 405	-8 688
	Övriga förvaltningskostnader	-3 201	-2 404
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 921	-9 890
	Föreningsverksamhet	-4 598	-4 978
	Kontorsutrustning och -material	-2 772	-2 121
	Konsulter	-17 944	-18 975
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Stämma och styrelse	-2 777	-8 805
		-66 418	-67 660
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-33 500	-30 700
	Löner för anställda	-2 745	-1 878
	Vicevärdsarvode	-33 062	-28 130
	Övriga arvoden	-2 425	-2 500
	Övriga personalkostnader	-2 920	-4 310
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Sociala avgifter	-16 683	-17 617
		-95 835	-89 135
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-189 226	-189 298
		-189 226	-189 298

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

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 avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	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 varmvattenrör	1 130 000	-395 500	-28 250	2005-2044	706 250
Badrum	5 141 946	-1 028 384	-128 476	2011-2050	3 985 086
Fönsterbyte	650 000	-617 500	-32 500	2000-2019	0
Byggnader	7 774 546	-2 859 984	-189 226		4 725 336

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 740 546	7 740 546
Ingående anskaffningsvärde mark	34 000	34 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 774 546	7 774 546

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 859 984	-2 670 686
Årets avskrivningar byggnader	-189 226	-189 298
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 049 210	-2 859 984

Utgående bokfört värde

	4 725 336	4 914 562
Bokförda värden byggnader	4 691 336	4 880 562
Bokförda värden mark	34 000	34 000

Fastighetsbeteckning: Hemmanet 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	9 800 000	3 550 000	13 350 000	11 750 000
Lokaler		59 000	0	59 000	56 000
		9 859 000	3 550 000	13 409 000	11 806 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	14 103	3 545
Skattekonto	1 644	1 642
Övrig skattefordran	0	292
	15 747	5 479

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	4 135	4 019
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	962
Förutbetalda kabel-TV och bredband	0	8 974
Upplupna ränteintäkter	992	963
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 969	0
	26 096	14 918



HSB - där möjligheterna bor

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-27	1 500 000	0
Placering HSB			0	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

Not 13 Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	998 245	561 161
	998 245	561 161

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 200	0	2 052 541	962 844	73 199
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	73 199	-73 199
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			760 000	-760 000	
Årets Resultat					450 915
Belopp vid årets utgång	33 200	0	2 812 541	276 043	450 915

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2023-06-30	1,27%	2023-06-30	1 581 673	76 224
Stadshypotek	2022-03-23	1,47%	2022-03-23	1 579 375	72 500
				3 161 048	148 724

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 012 324
Genomsnittsräntan vid årets utgång	137,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	594 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 417 428

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 023	940
Arbetsgivaravgifter	349	0
Medlemmars inre fond	222 665	220 824
	224 037	221 764



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	749
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 201	43 019
Upplupna räntekostnader	0	2 647
Upplupen revision	9 180	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 476	119 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 153	106 474
	235 010	281 012

Hässleholm 19/3 2020

Catharina Rimfalk

Elin Andersson

Jörgen Nilsson

Linus Månsson

Tommy Krizsar

Zenita Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-1

Robin Herrlin
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 Hemmanet 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

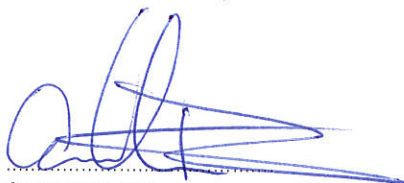
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Hässleholm den 1/4-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robin Herrlin
Av föreningen vald revisor