

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Verkstaden 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 1989 på fastigheten Bokeberg 20 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Drottninggatan 43-63, 65-83, 85 och 87-105 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 505
3	28	2 525
4	11	1 182
	60	5 212

Garage	34
Parkeringsplatser	26

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-15, varvid 36 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17, §21 och §22, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Eva Boklund	ordförande	vald till 2020
Steen Pedersen	vice ordförande	vald till 2021
Peter Alf	sekreterare	vald till 2021
Patrik Ståhlberg	styrelseledamot	vald till 2020
Conny Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Agneta Lejmyr som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Håkan Persson och Jonny Rask med Håkan Persson 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
HSB Skåne	trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 september 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 genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nya linjemarkeringar och breddning av parkeringsplatserna

Målning av fasadpanel, underslag, entrétak, fönsterbleck på södersidan samt bandplåttak på balkongsidan i 2-våningshus.

Skrapning med Grönfri-behandling på tak i höghuset

Fogning av dilationsfogar i höghuset i enlighet med genomförd fastighetsbesiktning

Underhållsspolning

Beviljat bygglov för inglasning av uteplatser och balkonger

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

Reparation och modernisering av hissen i hus 85, utfört år 2017

Byte garageportar utfört år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Radonmätning

Fortsatt målningsarbete

Kraftig nedskärning av buskar och häckar som med åren blivit för breda och höga

Spolning av dagvatten- och avloppssystem

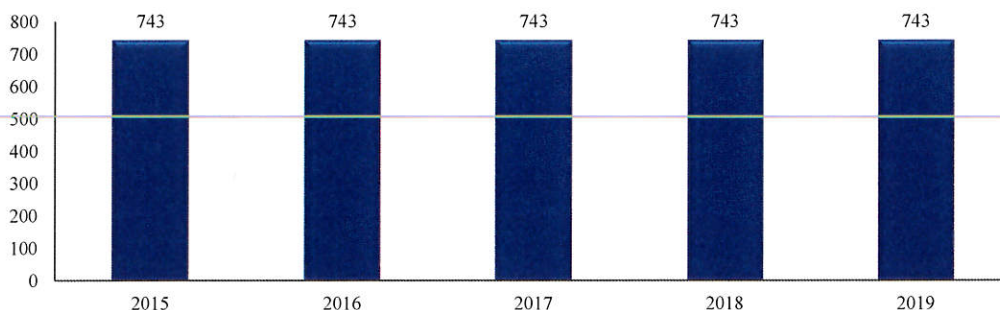
Medverka i överklagande beslut av Mark- och Miljödomstolen enligt 10 kap miljöbalken att till Länsstyrelsen inkomma med undersökning av marken inom Bokeberg 20.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 259 719 kr. Under året har föreningen amorterat 2 373 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Styrelsen har beslutat att byta regelverk att redovisa efter år 2020, från K2 till K3.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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	3 984	3 985	3 989	3 978
Resultat efter finansiella poster, tkr	881	857	795	1 086
Eget kapital, tkr	15 574	14 694	13 837	13 041
Taxeringsvärde, tkr	42 613	41 275	40 112	40 112
-varav byggnad, tkr	32 776	31 560	30 551	30 551
Soliditet	42%	39%	37%	35%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	743	743	743	743
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 887	4 343	4 448	4 554
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	57	75	117	178
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	48%	55%	58%	59%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	253	115	165	138
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	115	141	127	27
Avskrivning/m ² byggnadsyta	70	70	70	70

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 799 283	136 721	5 551 841	4 348 739	857 107	14 693 692
Balanseras i ny räkning				857 107	-857 107	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 321 000	-1 321 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-597 979	597 979		0
Årets resultat					880 525	880 525
Belopp vid årets utgång	3 799 283	136 721	6 274 862	4 482 826	880 525	15 574 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 205 847
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 321 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	597 979
Årets resultat	880 525
Summa till stämmans förfogande	5 363 351

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 363 351
-------------------------	-----------

**Resultaträkning****Not 1** **2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 983 651	3 985 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	24 041
Summa rörelseintäkter		3 984 671	4 009 135

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 276 253	-2 270 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 875	-69 932
Personalkostnader och arvode	Not 6	-66 849	-63 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 569	-365 569
Summa rörelsekostnader		-2 815 546	-2 769 982

Rörelseresultat**1 169 125** **1 239 153****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 836	9 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 436	-391 094
Summa finansiella poster		-288 600	-382 045

Resultat efter finansiella poster**880 525** **857 107****Årets resultat****880 525** **857 107****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		880 525	857 107
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 321 000	-600 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		597 979	732 712
Överföring till balanserat resultat		157 504	989 819

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	34 501 189	34 866 758
	<u>34 501 189</u>	<u>34 866 758</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

34 501 689 34 867 258

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	-6 049	7 500
Not 10	9 052	11 220

Övriga fordringar

Not 11	84 269	69 931
	<u>87 272</u>	<u>88 650</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	600 000	2 000 000
	<u>600 000</u>	<u>2 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 13	1 572 698	1 140 419
	<u>1 572 698</u>	<u>1 140 419</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 259 970 3 229 069

Summa tillgångar

36 761 659 38 096 327



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

Medlemsinsatser	3 936 004	3 936 004
Fond för yttre underhåll	6 274 862	5 551 841
Summa bundet eget kapital	10 210 866	9 487 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 482 826	4 348 739
Årets resultat	880 525	857 107
Summa fritt eget kapital	5 363 350	5 205 847

Summa eget kapitalNot 14 **15 574 216** **14 693 692****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15 19 759 719	22 083 219
Summa långfristiga skulder	19 759 719	22 083 219

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	500 000	550 000
Leverantörsskulder	253 053	112 445
Skatteskulder	23 973	16 389
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 80	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 650 618	640 582
Summa kortfristiga skulder	1 427 724	1 319 416

Summa skulder**21 187 443** **23 402 635****Summa eget kapital och skulder****36 761 659** **38 096 327**

CB



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	880 525	857 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	365 569	365 569
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 246 094</u>	<u>1 222 676</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-789	-9 606
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	158 307	-89 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 403 612</u>	<u>1 123 962</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 373 500	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 373 500</u>	<u>-550 000</u>
Årets kassaflöde	-969 888	573 962
Likvida medel vid årets början	3 150 384	2 576 422
Likvida medel vid årets slut	2 180 496	3 150 384

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. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 90 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 449 tkr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 871 308	3 871 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	104 900	110 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 443	3 186
		3 983 651	3 985 094
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	17 195
	Övrigt	1 020	6 846
		1 020	24 041
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-120 292	-102 447
	El	-121 456	-115 884
	Uppvärmning	-236 483	-272 662
	Vatten	-159 035	-157 945
	Renhållning	-92 391	-82 146
	TV, bredband, iptelefoni	-165 384	-141 817
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 247	0
	Förvaltningskostnader	-605 275	-488 578
	Försäkringar	-42 402	-45 381
	Fastighetsskatt	-129 663	-126 323
	Periodiskt underhåll	-597 979	-732 712
	Övriga driftskostnader	-2 646	-5 081
		-2 276 253	-2 270 976
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-11 000
	Underhåll installationer	0	-273 742
	Underhåll huskropp utvändigt	-106 663	-21 959
	Underhåll mark och utemiljö	0	-18 336
	Underhåll garage och bilplatser	-16 900	0
	Underhåll övrigt	-474 416	-407 675
		-597 979	-732 712
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-10 461	-6 596
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 603	-4 166
	Föreningsverksamhet	-18 213	-11 084
	Kontorsutrustning och -material	-722	-3 914
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 589	-508
	Konsulter	-26 963	-5 721
	Förbrukningsinventarier	0	-5 295
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
	Stämma och styrelse	-5 325	-4 735
		-106 875	-69 932
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-47 425	-46 750
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-13 424	-12 755
		-66 849	-63 505
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-365 569	-365 569
		-365 569	-365 569

es

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

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 807 054	46 807 054
Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 407 054	48 407 054

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 740 296	-8 374 727
Årets avskrivningar byggnader	-365 569	-365 569
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 105 865	-8 740 296

Nedskrivning byggnader	-4 800 000	-4 800 000
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	34 501 189	34 866 758
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	32 901 189	33 266 758
Bokförda värden mark	1 600 000	1 600 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	5 055 000	1 749 000	6 804 000	6 804 000
Bostäder hyreshus	1989	27 400 000	7 293 000	34 693 000	33 493 000
Lokaler		321 000	795 000	1 116 000	978 000
		32 776 000	9 837 000	42 613 000	41 275 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	7 798	9 966
Skattekonto	1 254	1 254
	9 052	11 220

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	10 292	11 525
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	41 344
Upplupna ränteintäkter	898	4 978
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 079	12 084
	84 269	69 931

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-15	600 000	0
Placering HSB Skåne			0	2 000 000
			600 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

Kassa	200	0
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 572 498	1 140 419
	1 572 698	1 140 419

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 799 283	136 721	5 551 841	4 348 739	857 107
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	857 107	-857 107
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 321 000	-1 321 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-597 979	597 979	
Årets Resultat					880 525
Belopp vid årets utgång	3 799 283	136 721	6 274 862	4 482 826	880 525

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	)	1,35%	2021-03-25	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	)	1,31%	2022-04-25	8 284 719	0
Swedbank Hypotek AB	)	1,44%	2023-10-25	3 975 000	500 000
				20 259 719	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 759 719
Genomsnittsräntan vid årets utgång	)				1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 759 719

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	)	45 733 000	45 733 000
varav i eget förvar	)	13 393 000	0
Summa ställda säkerheter	)	32 340 000	45 733 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	)	80	0
		80	0



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 879	67 499
Upplupna räntekostnader	52 723	52 758
Upplupen revision	10 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	419 296	423 027
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 720	88 160
	<u>650 618</u>	<u>640 582</u>

3/4 2020

Eva Boklund

Eva Boklund

Steen Pedersen

Steen Pedersen

Patrik Ståhlberg

Patrik Ståhlberg

Peter Alf

Peter Alf

Conny Bengtsson

Conny Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15

Anette Johansson

Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verkstaden 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 Verkstaden 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:

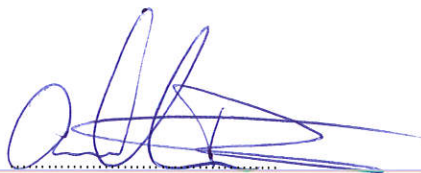
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Hässleholm den 15/4 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor