allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm

Org nr 716406-2072

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm kallas till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 7 maj 2019 kl 18.00**.

Plats: HSB-kontoret, Vallgatan 2

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktigeledamot med suppleant och övriga representanter i HSB Skåne
19. Beslut om antagande av normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17, § 21 och § 22, andra beslutet av två

Vi hälsar samtliga medlemmar i föreningen välkomna!

SERVERING

Styrelsen
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPETSEN I HÄSSLEHOLM

MEDTAG ÅRSREDOVISNINGEN TILL STÄMMAN!

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm (716406-2072) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 35: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 23 augusti 1983 och nuvarande stadgar registrerades den 7 februari 2005. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Spetsen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten byggdes om år 1984 och ombildades då till en bostadsrättsförening.
Fastighetens adresser är Värpatorparens väg 1 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	3	135
2	12	702
3	3	214
	18	**1 050**
Lokaler, hyresrätt	1	23

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17, §21 och §22, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Peter Eriksson	ordförande, vald till stämman 2020
Johan Brännborn	vice ordförande, vald till stämman 2019
Per Kristiansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Kerstin Nylander	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm med Mikael Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johan Brännborn.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2008.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.
Energibesiktning är utförd år 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 31 oktober 2018 av styrelsen tillsammans med förvaltare 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 föreningen gjort följande större underhåll:
Byte fjärrvärmeväxlare

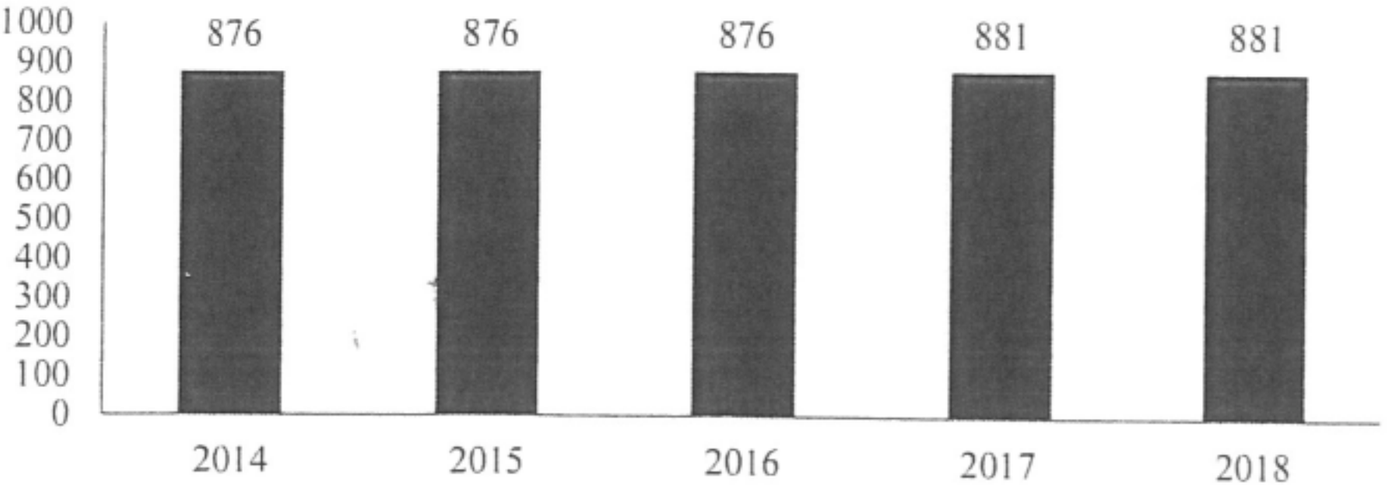
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byte hiss utfört år 2008
Byte fjärrvärmeväxlare utfört år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Taktvätt
Byte takfläktar
Byte galv/lack av stuprör och hängrännor
Byte tvättmaskin

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 881 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 072 201 kr. Under året har föreningen amorterat 114 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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.

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	939	946	944	940
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	287	235	148
Eget kapital, tkr	1 363	1 123	837	602
Taxeringsvärde, tkr	8 578	8 578	8 578	7 309
-varav byggnad, tkr	6 686	6 686	6 686	5 890
Soliditet	24%	21%	16%	12%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	881	881	876	876
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	783	783	783	783
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 878	3 987	4 095	4 195
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	53	58	117	131
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	47%	49%	50%	60%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	31	78	73	76
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	10	0	27
Avskrivning/m² byggnadsyta	115	110	110	110

En snittlägenhet på 58 m² kan förenklat sägas vara belånad med 224 900 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 58 m² belöper en månadsavgift om ca 4 300 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 000	0	360 949	303 701	286 815	1 123 465
Balanseras i ny räkning				286 815	-286 815	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			33 000	-33 000		0
Årets resultat					239 708	239 708
Belopp vid årets utgång	172 000	0	393 949	557 516	239 708	1 363 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	590 516
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-33 000
Årets resultat	239 708
Summa till stämmans förfogande	**797 224**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	797 224

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	939 471	946 422
Övriga rörelseintäkter		1 033	0
Summa rörelseintäkter		**940 504**	**946 422**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-472 930	-443 859
Underhåll enligt plan		0	-10 252
Övriga externa kostnader	3	-36 790	-14 627
Personalkostnader	4	-11 575	-11 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-123 522	-117 629
Summa rörelsekostnader		**-644 818**	**-597 942**
Rörelseresultat		**295 687**	**348 481**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		416	1 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 394	-62 957
Summa finansiella poster		**-55 978**	**-61 665**
Resultat efter finansiella poster		**239 708**	**286 815**
Årets resultat		**239 708**	**286 815**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	239 708	286 815
Reservering till fond för yttre underhåll	-33 000	-84 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	10 252
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**206 708**	**213 067**

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			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 290 866	4 296 538
Summa materiella anläggningstillgångar		*4 290 866*	*4 296 538*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**4 291 366**	**4 297 038**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 731	0
Aktuell skattefordran		0	22
Övriga fordringar	7	389 316	388 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5 661	4 801
Summa kortfristiga fordringar		*397 708*	*393 744*
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	906 227	782 286
Summa kassa och bank		*906 227*	*782 286*
Summa omsättningstillgångar		**1 303 935**	**1 176 030**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 595 301**	**5 473 068**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 000	172 000
Fond för yttre underhåll		393 949	360 949
Summa bundet eget kapital		*565 949*	*532 949*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		557 516	303 701
Årets resultat		239 708	286 815
Summa fritt eget kapital		*797 224*	*590 516*
Summa eget kapital		**1 363 173**	**1 123 465**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 958 201	4 072 201
Summa långfristiga skulder		**3 958 201**	**4 072 201**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	114 000	114 000
Leverantörsskulder		43 768	62 247
Aktuella skatteskulder		374	0
Övriga skulder	12	3 333	3 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	112 452	97 822
Summa kortfristiga skulder		**273 927**	**277 402**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 595 301**	**5 473 068**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	295 687	348 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 522	117 629
	419 209	*466 110*
Erhållen ränta	416	1 667
Erlagd ränta	-56 300	-64 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*363 324*	*403 253*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-3 570	7 626
Ökning/minskning av rörelseskulder	-3 569	-11 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**356 185**	**399 208**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-117 850**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-114 000	-114 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-114 000**	**-114 000**
Årets kassaflöde	**124 335**	**285 208**
Likvida medel vid årets början	1 171 055	885 847
Likvida medel vid årets slut	1 295 390	1 171 055
	124 335	**285 208**

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	906 227	782 286
Kortfristiga, likvida placeringar	389 163	388 769
	1 295 390	**1 171 055**

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	1,1% - 4,0%

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.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 413 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

1 Nettoomsättning

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	18 000	18 000
Årsavgifter bostäder	915 554	924 838
Intäkter pant, överlåtelser	5 917	3 584
Summa nettoomsättning	**939 471**	**946 422**

2 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	41 324	26 794
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	508	285
Snöröjning	4 588	2 321
Hissbesiktning	1 601	1 224
El	30 063	26 504
Uppvärmning	119 382	118 248
Vatten, avlopp	36 640	36 338
Renhållning, sophämtning	27 823	29 595
Kabel-TV, internet	9 647	9 319
Fastighetsförsäkringspremier	9 134	6 520
Fastighetsskatt	24 926	24 530
Förvaltningsavtal	167 295	162 180
Summa drift	**472 930**	**443 859**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial, tele, porto	4 012	1 170
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	0
Externt revisionsarvode	7 825	525
Kostnader pant, överlåtelser	5 011	4 104
Övriga förvaltningskostnader	2 247	2 428
Övriga externa tjänster	11 250	0
Medlemsavgifter	6 400	6 400
Summa övriga externa kostnader	**36 790**	**14 627**

4 Personalkostnader

	2018	2017
Arvode styrelsen	6 000	6 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	2 375	2 375
Summa personalkostnader	**11 575**	**11 575**

5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2073

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	5 938 421	-2 291 883	-117 629	1944-2073	3 528 909
Ursprunglig mark	650 000				650 000
Fjärrvärmeväxlare	117 850	0	-5 893	2018-2037	111 957
Byggnader	**6 706 271**	**-2 291 883**	**-123 522**		**4 290 866**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 938 421	5 938 421
Anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Inköp	117 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 706 271**	**6 588 421**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 291 883	-2 174 254
Årets avskrivningar	-123 522	-117 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 415 405**	**-2 291 883**
Redovisat värde	**4 290 866**	**4 296 538**

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	86 000	86 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 892 000	1 892 000
Summa taxeringsvärde	**8 578 000**	**8 578 000**

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2
Värdeår: 1984
Byggnadsår: 1944

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

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	153	152
Avräkningskonto HSB Skåne	389 163	388 769
Summa övriga fordringar	**389 316**	**388 921**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald va	0	2 468
Förutbetald försäkring	2 501	0
Förutbetald kabel-tv	2 305	2 333
Övriga interimsfordringar	855	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 661**	**4 801**

9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	906 227	782 286
Summa kassa och bank	**906 227**	**782 286**

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	1,75%	2019-02-20	75 000	748 431	823 431
Swedbank Hyp AB	1,24%	2019-11-25	39 000	3 323 770	3 362 770
			114 000	**4 072 201**	**4 186 201**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				114 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**3 958 201**	**4 072 201**
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,33%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				456 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				3 502 201	

12 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll	3 333	3 333
Utgående värde	**3 333**	**3 333**

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	6 203	0
Upplupen värme	16 164	0
Upplupet vatten	5 216	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	65 136	78 183
Upplupna räntekostnader	458	364
Beräknat arvode för revision	8 025	8 025
Övriga interimskulder	11 250	11 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**112 452**	**97 822**

14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	6 161 000	6 161 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**6 161 000**	**6 161 000**

Hässleholm 2019-03-12
ort och datum

Peter Eriksson

Johan Brännborn

Per Kristiansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-28

Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisor

CAMILLA BAKKLUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spetsen 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Spetsen 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 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 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 28 / 3 2019

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERATTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.