

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Spetsen i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 1944 på fastigheten Spetsen 2 som föreningen innehar med äganderätt. 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	1 051

Lokaler, hyresrätt	1	23
--------------------	---	----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Peter Eriksson	ordförande	vald till 2022
Johan Brännborn	vice ordförande	vald till 2021
Per Kristiansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Kerstin Nylander	styrelsesuppleant	vald till 2021

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 som även var sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.
Energi besiktning är utförd år 2018.
Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 september 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. 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

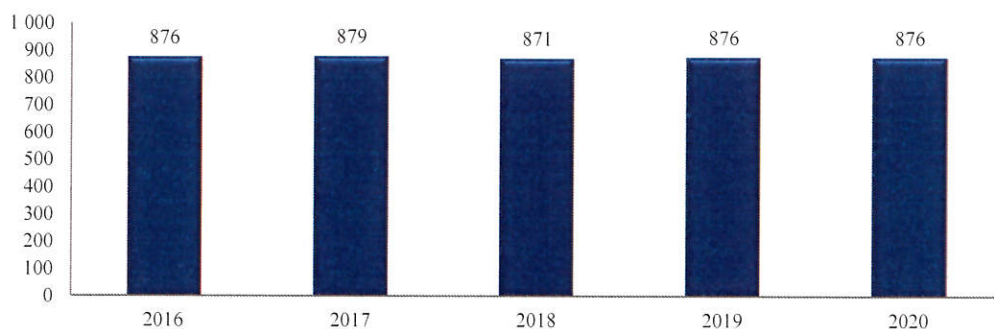
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Spolningar av ledningar.
Omläggning av taket på cykelförråd/soprum.
Tak och fasadtvätt.

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

Under år 2021 planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Tegelfogar
Byte stuprör/hängrännor

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 876 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 874 020 kr. Under året har föreningen amorterat 134 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Under året har, baserat på kontraktsdatum, en bostadsrätt överlåtits (förra året överläts fyra 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	941	947	939	946
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	118	240	287
Eget kapital, tkr	1 552	1 481	1 363	1 123
Taxeringsvärde, tkr	10 007	10 007	8 578	8 578
-varav byggnad, tkr	7 878	7 878	6 686	6 686
Soliditet	28%	26%	24%	21%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	876	876	871	879
Hysesintäkt lokal/m² lokalyta	783	783	783	783
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 686	3 814	3 878	3 987
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	47	53	53	58
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	40%	47%	49%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	44	39	31	78
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	132	58	0	10
Avskrivning/m² byggnadsyta	111	115	115	110

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 000	0	373 949	817 224	117 828	1 481 001
Balanseras i ny räkning				117 828	-117 828	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			47 000	-47 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-141 875	141 875		0
Årets resultat					70 539	70 539
Belopp vid årets utgång	172 000	0	279 074	1 029 927	70 539	1 551 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	935 052
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-47 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	141 875
Årets resultat	70 539
Summa till stämmans förfogande	1 100 466

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 100 466
-------------------------	-----------

Resultaträkning

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

940 782

947 032

Summa rörelseintäkter

940 782

947 032

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-521 682

-516 191

Övriga externa kostnader

Not 4

-24 951

-59 011

Underhåll enligt plan

Not 5

-141 875

-62 000

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-11 392

-11 576

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-119 267

-123 516

Summa rörelsekostnader

-819 166

-772 293

Rörelseresultat

121 616

174 739

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

8

65

Räntekostnader och liknande resultatposter

-51 085

-56 976

Summa finansiella poster

-51 077

-56 911

Årets resultat

70 539

117 828

Tilläggsupplysning

Årets resultat

70 539

117 828

Reservering till fond för yttre underhåll

-47 000

-42 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

141 875

62 000

Överföring till balanserat resultat

165 414

137 828

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 048 083 4 167 350

Summa materiella anläggningstillgångar

4 048 083 4 167 350

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 048 583 4 167 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 -1 162

Kundfordringar

0 1 162

Avräkningskonto HSB

389 163 389 163

Övriga kortfristiga fordringar

153 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 9 424 12 135

Summa kortfristiga fordringar

398 740 401 453

Kassa och bank

Bank

Not 11 1 180 469 1 094 854

Summa kassa och bank

1 180 469 1 094 854

Summa omsättningstillgångar

1 579 210 1 496 307

Summa tillgångar

5 627 793 5 664 157

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 000	172 000
Fond för yttre underhåll	279 074	373 949
Summa bundet eget kapital	451 074	545 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 029 927	817 224
Årets resultat	70 539	117 828
Summa fritt eget kapital	1 100 466	935 052

Summa eget kapital	1 551 540	1 481 001
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 780 020	3 894 020
Summa långfristiga skulder		3 780 020	3 894 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		114 000	114 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	3 333	3 333
Leverantörsskulder		44 643	45 289
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 950	1 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 487	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 820	125 500
Summa kortfristiga skulder		296 233	289 136

Summa skulder		4 076 253	4 183 156
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		5 627 793	5 664 157
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	121 616	174 739
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 267	123 516
	240 883	298 255
Erhållen ränta	8	65
Erlagd ränta	-51 463	-53 719
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	189 428	244 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 713	-3 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 475	11 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	199 616	252 808
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-114 000	-64 181
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-114 000	-64 181
Årets kassaflöde	85 616	188 627
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 484 017	1 295 390
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 569 633	1 484 017
	85 616	188 627

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

6 - 60 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

4 413 Tkr

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	920 196	920 196
	Hysesintäkt lokaler	18 000	18 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 586	8 836
		940 782	947 032
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-57 143	-41 221
	El	-28 440	-31 379
	Uppvärmning	-117 887	-114 944
	Vatten	-39 652	-39 894
	Renhållning	-32 053	-30 490
	TV, bredband, iptelefoni	-9 245	-9 362
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 725
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 209	-2 826
	Förvaltningskostnader	-193 690	-198 683
	Försäkringar	-10 601	-10 222
	Fastighetsskatt	-26 502	-25 566
	Ovriga driftskostnader	-3 261	-8 879
		-521 682	-516 191
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-8 573	-8 265
	Övriga förvaltningskostnader	-402	-3 297
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 987	-11 327
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 239	-6 455
	Konsulter	0	-21 238
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	Stämma och styrelse	-351	-868
	Kundförluster m m	0	-1 162
		-24 951	-59 011
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-62 000
	Underhåll tak	-68 125	0
	Underhåll övrigt	-73 750	0
		-141 875	-62 000
Not 6 Personalkostnader			
	Medelantal anställda har varit 0 personer.		
	Arvode till styrelsen	-6 000	-6 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-2 392	-2 576
		-11 392	-11 576
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-119 267	-123 516
		-119 267	-123 516

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.

		Ack av- och			Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	5 938 421	-2 527 141	-113 377	1944-2073	3 297 903
Ursprunglig mark	650 000				650 000
Fjärrvärmväxlare	117 850	-11 780	-5 890	2018-2037	100 180
Byggnader	6 706 271	-2 538 921	-119 267		4 048 083

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 056 271	6 056 271
Ingående anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 706 271	6 706 271

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 538 921	-2 415 405
Årets avskrivningar byggnader	-119 267	-123 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 658 188	-2 538 921

Utgående redovisat värde

	4 048 083	4 167 350
Redovisade värden byggnader	3 398 083	3 517 350
Redovisade värden mark	650 000	650 000

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	7 800 000	2 129 000	9 929 000	9 929 000
Lokaler		78 000	0	78 000	78 000
		7 878 000	2 129 000	10 007 000	10 007 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsintekning	6 161 000	6 161 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 161 000	6 161 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	2 676	2 574
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	3 448	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	2 320	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	980	9 561
	9 424	12 135

Not 11 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 180 469	1 094 854
	1 180 469	1 094 854

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek/ Handelsbanken Hässleholm	1,34%	2022-06-01	638 500	75 000
Stadshypotek/ Handelsbanken Hässleholm	1,23%	2024-12-01	3 255 520	39 000
			3 894 020	114 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 780 020
Nästa års amortering av långfristig skuld				114 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				114 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				456 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 324 020
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 333	3 333
	3 333	3 333

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 950	1 014
	1 950	1 014

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 487	0
	4 487	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 013	29 345
Upplupna räntekostnader	3 337	3 715
Upplupen revision	8 550	8 265
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 670	72 925
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	11 250
	127 820	125 500

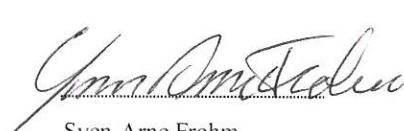
Hässleholm 16/3 2021


Johan Brännborn


Per Kristiansson


Peter Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3 - 17


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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 Spetsen i Hässleholm för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed 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 provar 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 17 / 3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor