Styrelsen för
HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad

Org.nr: 738200-2132

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad 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 Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1963 på fastigheten Johan Hoffmeister 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kommendantsvägen 18-54 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
2	84	5 490
3	42	3 213
4	24	1 848
	150	**10 551**
Lokaler, hyresrätt	29	512
Garage	72	
Parkeringsplatser	87	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-27, varvid 48 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Berne Berg	ordförande, vald till stämman 2020
Kent-Olof Jacobsson	vice ordförande och sekreterare, vald till stämman 2021
Peter Nilsson	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Gudrun Larsson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Christian Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Lars-Göran Håkansson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Roger Lind	ledamot utsedd av HSB Skåne
Bodil Johnsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Lars Axelsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

AO

Av föreningen vald revisor har varit Hans Silwer med Jan mårtensson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Inga Ekdahl och Åke Persson med Inga Ekdahl som sammankallande.

Under året har Berne Berg och Gudrun Larsson varit vicevärdar.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Bredbandsbolaget/Telenor	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19 april 2018 av Berne Berg, Gudrun Larsson, Bodil Johansson och Peter Nilsson tillsammans med underhållsplanerare 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 genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fortsatt arbetet med att byta stammarna, beräknas klart i maj.

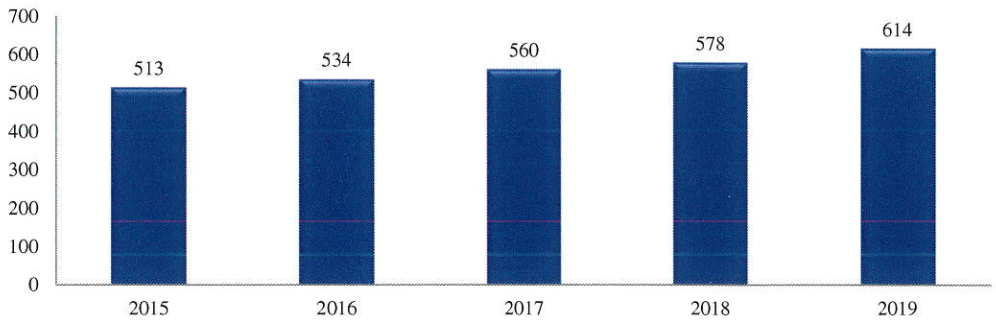
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:
2017 Målning av fönster. Byte av grus på alla lekplatser. Återställande av provisorisk parkeringsplats. Ombyggnad av elanläggning för direktmätning. Statusbesiktning av alla badrum inför kommande beslut om stambyte.
2016 Byte till LED belysning ute och inne i trapphusen, källare och tvättstugor. Omgjord parkering Kommendantsvägen 44-54 asfaltering samt utbytt avlopp under parkeringen. Installation av gemensam el med individuell mätning (IMD).

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:
2019-2020 Stambyte.
2020 Byte låssystem
2021 Relining avlopp.

AB

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 614 kr/m² bostadslägenhetsyta (inklusive konsumtionsavgift el). Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 307 667 kr. Under året har föreningen amorterat 144 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 72 år.

Under tiden som stambytet pågår är föreningen beviljad en checkkredit med 26 195 000 kr (34 195 000 kr). Efterhand som stambytet färdigställs kommer checkkrediten att omvandlas till lån. Under året har ett nytt lån omvandlats från checkkrediten med 8 000 000 kr. För att minska föreningens kreditrisk, kommer lånen att bindas på olika löptider.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	185

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst. AO

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 622	6 239	6 017	5 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 441	1 377	706	933
Eget kapital, tkr	17 682	16 241	14 864	14 158
Taxeringsvärde, tkr	113 786	98 281	98 281	98 281
-varav byggnad, tkr	80 994	68 873	68 873	68 873
Soliditet	75%	74%	74%	70%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	614	578	560	534
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	46	46	46	46
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	977	232	242	252
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	21	7	8	13
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	9%	2%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	28	28	17	40
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	0	27	5
Avskrivning/m² byggnadsyta	40	38	33	22

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	578 420	0	5 136 134	9 149 158	1 377 486	16 241 198
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 377 486	-1 377 486	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			297 000	-297 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					1 441 010	1 441 010
Belopp vid årets utgång	578 420	0	5 433 134	10 229 644	1 441 010	17 682 208

AO

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 526 644
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-297 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	1 441 010
Summa till stämmans förfogande	**11 670 654**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	11 670 654

AB

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 622 274	6 239 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 646	18 260
Summa rörelseintäkter		**6 631 920**	**6 257 465**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 014 435	-4 146 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 542	-222 636
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-2 438
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-285 485	-314 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-419 781	-419 781
Summa rörelsekostnader		**-4 969 242**	**-5 105 076**
Rörelseresultat		**1 662 679**	**1 152 388**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		817	299 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 486	-74 726
Summa finansiella poster		**-221 669**	**225 098**
Årets resultat		**1 441 010**	**1 377 486**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 441 010	1 377 486
Reservering till fond för yttre underhåll	-297 000	-308 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	2 438
Överföring till balanserat resultat	**1 144 010**	**1 071 924** AO

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 065 645	10 485 426
Pågående nyanläggningar	Not 10	29 045 938	2 849 029
Summa materiella anläggningstillgångar		39 111 583	13 334 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**39 112 083**	**13 334 955**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		455	910
Avräkningskonto HSB		0	501 340
Övriga kortfristiga fordringar		11 232	11 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 236	33 972
Summa kortfristiga fordringar		90 923	547 440
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa		993	1 163
Bank	Not 14	2 091 985	6 956 090
Summa kassa och bank		2 092 978	6 957 253
Summa omsättningstillgångar		**2 183 901**	**8 504 693**
Summa tillgångar		**41 295 984**	**21 839 648** AO

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		578 420	578 420
Fond för yttre underhåll		5 433 134	5 136 134
Summa bundet eget kapital		6 011 554	5 714 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 229 644	9 149 158
Årets resultat		1 441 010	1 377 486
Summa fritt eget kapital		11 670 654	10 526 644
Summa eget kapital	Not 15	**17 682 208**	**16 241 198**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 043 667	2 347 677
Summa långfristiga skulder		10 043 667	2 347 677
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		8 819 420	506 667
Skulder till kreditinstitut		264 000	104 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 234 143	1 311 189
Leverantörsskulder		2 451 464	400 772
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 633	6 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	39 481	63 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	743 968	858 017
Summa kortfristiga skulder		13 570 109	3 250 773
Summa skulder		**23 613 776**	**5 598 450**
Summa eget kapital och skulder		**41 295 984**	**21 839 648**

AO

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 662 679	1 152 388
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	419 781	419 781
Realisationsvinst	0	286 363
	2 082 460	1 858 533
Erhållen ränta	2 081	13 645
Erlagd ränta	-222 500	-74 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 862 041	1 797 439
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 087	-4 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	10 159 350	42 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	**11 975 303**	**1 834 718**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 196 909	-2 686 529
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-26 196 909**	**-2 686 529**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 855 990	402 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 855 990**	**402 677**
Årets kassaflöde	**-6 365 616**	**-449 134**
Likvida medel vid årets början	8 458 594	8 907 728
Likvida medel vid årets slut	2 092 978	8 458 594
	-6 365 616	**-449 134** AO

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i svenska 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8%-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 962 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 146 172	5 747 232
	Hyresintäkt lokaler	23 784	23 784
	Hyresintäkt garage och bilplatser	339 350	340 800
	Hyresintäkt övrigt	0	500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	334 873	349 116
	Avsatt till inre fond	-259 403	-259 401
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 500	10 776
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 998	26 398
		6 622 274	**6 239 205**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	9 646	18 260
		9 646	**18 260**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-225 486	-247 924
	El	-453 699	-469 219
	Uppvärmning	-1 062 062	-1 284 870
	Vatten	-344 450	-331 656
	Renhållning	-260 752	-244 968
	Bevakningskostnader	-1 480	-1 410
	TV, bredband, iptelefoni	-63 597	-63 876
	Förvaltningskostnader	-1 274 343	-1 192 607
	Försäkringar	-78 011	-76 796
	Fastighetsskatt	-234 410	-223 360
	Övriga driftskostnader	-16 146	-9 390
		-4 014 435	**-4 146 076**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 263	-12 813
	Övriga förvaltningskostnader	-9 178	-22 948
	Kostnader överlåtelse och panter	-39 132	-34 794
	Föreningsverksamhet	0	-23 185
	Kontorsutrustning och -material	-10 285	-5 407
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-36 705	-7 317
	Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	-80 223	-57 291
	Förbrukningsinventarier	-4 585	0
	Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
	Stämma och styrelse	-7 838	-12 881
	Arrende, hyra, leasing	-1 333	0
		-249 542	**-222 636**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-2 438
		0	**-2 438**

AB

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-128 375	-107 250
	Löner för anställda	0	-4 675
	Övriga arvoden	-108 123	-143 540
	Övriga personalkostnader	-227	-1 296
	Revisionsarvode	-4 850	-4 850
	Sociala avgifter	-43 909	-52 536
		-285 485	**-314 146**

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-311 071	-311 071
	Markanläggningar	-108 710	-108 710
		-419 781	**-419 781** AO

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 104 419	23 104 419
Ingående anskaffningsvärde mark	292 480	292 480
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 717 575	2 717 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 114 474**	**26 114 474**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-15 465 988	-15 154 917
Årets avskrivningar byggnader	-311 071	-311 071
Ingående avskrivningar markanläggningar	-163 060	-54 350
Årets avskrivningar markanläggningar	-108 710	-108 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-16 048 829**	**-15 629 048**
Utgående redovisat värde	**10 065 645**	**10 485 426**
Redovisade värden byggnader	7 327 360	7 638 431
Redovisade värden mark	292 480	292 480
Redovisade värden markanläggningar	2 445 805	2 554 515

Fastighetsbeteckning: Johan Hoffmeister 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	80 000 000	31 000 000	111 000 000	96 000 000
Lokaler		994 000	1 792 000	2 786 000	2 281 000
		80 994 000	**32 792 000**	**113 786 000**	**98 281 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	**2 849 029**	**162 500**
Årets Investering	26 196 909	2 686 529
Utgående värde pågående nyanläggningar	**29 045 938**	**2 849 029**

Pågående nyanläggning avser stambyte. Arbetet utförs av PEAB, beräknas kosta 42 270 000 kr och vara klart våren år 2020.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 642	19 087
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 594	13 621
Upplupna ränteintäkter	0	1 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 000	0
	79 236	**33 972**

AS

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
			0	**1 000 000**

Not 14 Bank

Handkassa	993	1 163
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 088 824	6 952 930
Sparbanken Skåne	3 161	3 161
	2 092 978	**6 957 254**

Not 15 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	578 420	0	5 136 134	9 149 158	1 377 486
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 377 486	-1 377 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			297 000	-297 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					1 441 010
Belopp vid årets utgång	**578 420**	**0**	**5 433 134**	**10 229 644**	**1 441 010**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,98%	2029-09-30	7 960 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,52%	2022-06-22	2 347 667	104 000
			10 307 667	**264 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**10 043 667**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 056 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 987 667
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 195 800	37 195 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 195 800	37 195 800

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 311 189	1 163 356
Avsättning	259 403	259 401
Uttag	-336 449	-111 569
	1 234 143	**1 311 189**

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 633	6 583
	17 633	**6 583**

AO

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	3 307	2 294
	Arbetsgivaravgifter	1 421	1 251
	Övriga kortfristiga skulder	34 753	60 000
		39 481	**63 545**

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	192 683	207 772
	Upplupna räntekostnader	297	311
	Upplupen revision	12 500	12 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	538 488	523 646
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113 788
		743 968	**858 017**

Kristianstad 04/20 2020

Berne Bergh

Christian Persson

Gudrun Larsson

Kent-Olof Jacobsson

Lars-Göran Håkansson

Peter Nilsson

Roger Lind

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07

Hans Silwer
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad, org.nr. 738200-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad 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 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. AO

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 Hoffmeister i Kristianstad 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 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.

Kristianstad den 7/5- 2020

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Silwer
Av föreningen vald revisor