



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm (737000-1419) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 53: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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1967 på fastigheten Bokeberg 21 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Drottninggatan 111, 113, 115, 117, 119-129, 131-141, 143-153 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	874
2	48	3 147
3	114	9 276
4	21	2 111
5	18	2 097
	221	17 505
Lokaler, bostadsrätt	2	489
Lokaler, hyresrätt	7	152
Parkeringsplatser	32	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016

Ulf Hejman	ordförande, vald till stämman 2017
Leif Tuveesson	vice ordförande, vald till stämman 2017
Anne-Marie Rydberg	sekreterare, vald till stämman 2018
Kennett Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Ulrika Wernersson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Filip Boberg	ledamot utsedd av HSB Skåne

Jan Leanderson styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Extra föreningsstämma angående en anläggning av bollplan hölls den 28 juni 2016, vari 63 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade efter omröstningen 30 för och 33 emot att ej anlägga en bollplan.

PK



Sida 2 / 14



De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenovering utförd år 2005

Fönsterbyte utförd år 2005

Stambyte/badrensrenovering utförd åren 2007-2009

Byte entrépartier och ytterdörrar utförd år 2010

Installation av nytt passersystem utförd år 2010

Renovering av garagebyggnad utförd år 2013

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Reparation av samlingsledningar för avlopp under källargolv

Fasadtvätt

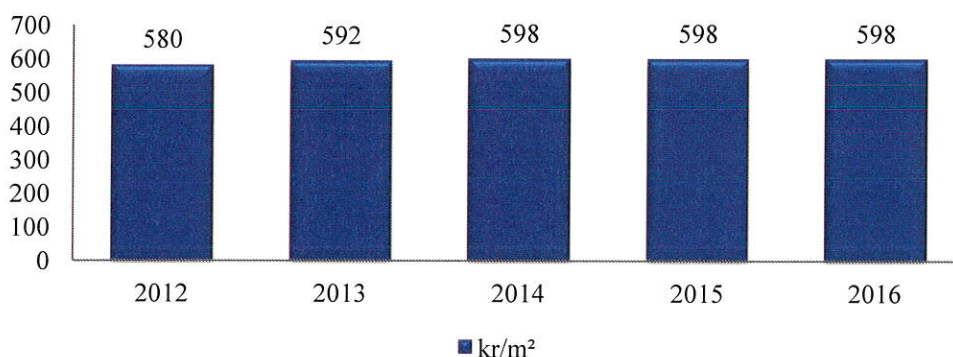
Tegelarbeten

Ekonomi

Årsavgifterna har under året uppgått till i genomsnitt 598 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 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 35 027 410 kr. Under året har föreningen amorterat 1 525 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Vid ingången till år 2016 hade föreningen två ränteswappar som belastade resultatet negativt.

På bokslutsdagen är det en ränteswap kvar med lösendatum december år 2018.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är positivt och ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Den fiktiva kostnaden för marknadsvärdet på ränteswapparna som belastade resultatet negativt år 2015 har minskat vilket påverkar resultatet positivt år 2016. Därav den stora skillnaden på räntekostnader mellan räkenskapsåren.

Kostnaden för periodiskt underhåll har varit högre än avsättningen till fond för yttre underhåll.

Det resulterar i att fond för yttre underhåll minskat medan balanserat resultat ökat.

ML



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	263
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	264

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 27 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	10 552	10 518	10 511	10 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 127	-19	1 413	413
Eget kapital, tkr	21 146	20 019	20 037	18 625
Taxeringsvärde, tkr	114 137	101 932	101 932	101 932
-varav byggnad, tkr	85 241	79 163	79 163	79 163
Soliditet	35%	33%	32%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	598	598	598	592
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	503	503	572	567
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	260	191	102	102
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 947	2 031	2 121	2 225
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	21	155	82	88
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	31%	36%	37%	39%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	55	55	48	55
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	92	27	29	33
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	83	83	104

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 153 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 79 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.

OK



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	782 200	50 000	16 266 775	2 938 386	-18 703	20 018 658
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-18 703	18 703	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 000 000	-1 000 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 675 043	1 675 043		0
Årets resultat					1 126 905	1 126 905
Belopp vid						
årets utgång	782 200	50 000	15 591 732	3 594 726	1 126 905	21 145 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 919 683
Årets resultat	1 126 905
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 675 043
Summa till stämmans förfogande	4 721 630

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 721 630
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 551 689	10 517 509
Övriga rörelseintäkter		4 950	0
Summa rörelseintäkter		10 556 639	10 517 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 957 553	-5 712 076
Övriga externa kostnader	3	-227 271	-200 987
Personalkostnader	4	-387 454	-365 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 500 638	-1 500 638
Summa rörelsekostnader		-9 072 915	-7 779 605
Rörelseresultat		1 483 724	2 737 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 005	24 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-381 824	-2 780 879
Summa finansiella poster		-356 819	-2 756 607
Resultat efter finansiella poster		1 126 905	-18 703
Årets resultat		1 126 905	-18 703

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 126 905	-18 703
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 675 043	492 152
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 801 947	-526 551

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	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	55 098 523	56 599 161
Summa materiella anläggningstillgångar		55 098 523	56 599 161

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	55 099 023	56 599 661
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 371	3 782
Övriga fordringar	8	1 047 159	603 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	302 828	269 972
Summa kortfristiga fordringar		1 353 358	877 670

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	2 500 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	3 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 030 847	744 310
Summa kassa och bank		2 030 847	744 310

Summa omsättningstillgångar

	5 884 205	4 821 980
--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	60 983 228	61 421 641
--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		832 200	832 200
Fond för yttre underhåll		15 591 732	16 266 775
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 423 932	17 098 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 594 726	2 938 386
Årets resultat		1 126 905	-18 703
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 721 631	2 919 683
Summa eget kapital		21 145 563	20 018 658
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	984 772	1 511 407
Summa avsättningar		984 772	1 511 407
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	33 502 410	35 027 410
Summa långfristiga skulder		33 502 410	35 027 410
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 525 000	1 525 000
Leverantörsskulder		1 290 640	843 934
Skatteskulder		24 801	16 485
Övriga skulder	15	1 524 298	1 456 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	985 744	1 022 498
Summa kortfristiga skulder		5 350 483	4 864 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 983 228	61 421 641

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 483 724	2 737 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 500 638	1 500 638
		2 984 362	4 238 542
Erhållen ränta		26 723	24 057
Erlagd ränta		-435 417	-1 309 162
Marknadsvärde ränteswap		984 772	-1 511 407
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		3 560 440	1 442 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-34 217	39 187
Ökning/minskning av rörelseskulder		-971 497	1 356 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 554 726	2 837 774
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 525 000	-1 606 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 525 000	-1 606 250
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		4 546 567	3 315 042
Likvida medel vid årets slut	17	5 576 293	4 546 567
		1 029 726	1 231 524

M

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 71 år kvar.

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	4 887 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	39 468	28 968
Hysesintäkter övrigt	56 800	30 280
Årsavgifter bostäder	10 465 284	10 465 584
Årsavgifter lokaler	246 192	246 192
Avsättning inre fond	-296 299	-296 299
Intäkter pant, överlåtelse	31 019	40 929
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 225	1 855
Summa nettoomsättning	10 551 689	10 517 509

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	458 641	374 394
Underhåll enligt plan	1 675 043	492 152
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 855	0
Snöröjning	34 345	8 979
Hissbesiktning	3 404	12 308
El	334 500	317 944
Uppvärmning	1 583 790	1 577 303
Vatten, avlopp	527 442	530 194
Renhållning	195 659	203 051
Kabel-TV, internet	294 580	373 344
Fastighetsförsäkringspremier	151 926	149 664
Fastighetsskatt	299 598	292 023
Förvaltningsavtal	1 395 770	1 380 720
Summa drift	6 957 553	5 712 076

**3 Övriga externa kostnader****2016****2015**

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 343	1 186
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 026	4 067
Kontorsmaterial, tele, porto	15 073	19 999
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	12 080	3 125
Bevakning, övriga riskkostnader	24 606	0
Externt revisionsarvode	16 750	16 300
Kostnader pant, överlåtelse	41 993	50 666
Övriga förvaltningskostnader	34 201	32 119
Övriga externa tjänster	300	5 625
Medlemsavgifter	67 900	67 900
Summa övriga externa kostnader	227 271	200 987

4 Personalkostnader**2016****2015**

Arvode styrelsen	157 100	158 800
Övrig lön/ersättning styrelsen	157 040	157 365
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga ersättningar och förmåner	5 100	0
Pensionskostnader	450	502
Sociala avgifter	60 764	42 237
Summa personalkostnader	387 454	365 904

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.

5 Räntekostnader och liknande resultatposter**2016****2015**

Räntekostnader	908 459	1 269 472
Kostnader orealiserade värdeförändringar	-526 635	1 511 407
Summa räntekostnader	381 824	2 780 879

6 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Utrangering av fasad och fönster har skett med 701 300 kr år 2005
 Utrangering vid badrumsrenovering har skett med 902 600 kr år 2009
 Utrangering vid byte av entrédörrar har skett med 17 300 kr år 2010
 Utrangering av garage har skett med 153 400 kr år 2013

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2087

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	10 813 857	-8 475 996	-32 470	1968-2087	2 305 391
Ursprunglig mark	1 254 506				1 254 506
Badrum	34 034 226	-4 763 694	-680 710	2009-2058	28 589 822
Fasadrenovering	8 100 000	-2 227 500	-202 500	2005-2044	5 670 000
Garage	9 149 247	-686 193	-228 731	2013-2052	8 234 323
Fönsterbyte	10 400 000	-2 860 000	-260 000	2005-2044	7 280 000
Passersystem och postboxar	1 411 000	-423 300	-70 550	2010-2029	917 150
Entrépartier och ytterdörrar	1 027 070	-154 062	-25 677	2010-2049	847 331
Byggnader	76 189 906	-19 590 745	-1 500 638		55 098 523



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm

Org nr 737000-1419

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader

74 935 400 74 935 400

Ingående anskaffningsvärden mark

1 254 506 1 254 506

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

76 189 906 76 189 906

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-19 590 745 -18 090 107

Årets avskrivningar

-1 500 638 -1 500 638

Utgående ackumulerade avskrivningar

-21 091 383 -19 590 745

Redovisat värde

55 098 523 56 599 161

Taxeringsvärde

2016-12-31 2015-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

84 000 000 78 000 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

1 241 000 1 163 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

28 200 000 22 200 000

Taxeringsvärden mark - lokaler

696 000 569 000

Summa taxeringsvärde

114 137 000 101 932 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 21

Byggnads- och värdeår: 1967

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 18.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

8 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

1 713 1 659

Avräkningskonto HSB Skåne

1 045 446 602 257

Summa övriga fordringar

1 047 159 603 916

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va

66 716 19 901

Förutbetald försäkring

153 061 151 926

Förutbetald kabel-tv

72 068 72 032

Förutbetald internet

1 613 1 613

Förutbetalda sociala kostnader

64 0

Upplupna ränteintäkter

2 042 3 760

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 264 20 740

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

302 828 269 972

10 Övriga kortfristiga placeringar

2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne Räntesats 0,70%

Löptid 2017-02-18

2 500 000 3 200 000

Summa övriga kortfristiga placeringar

2 500 000 3 200 000



HSB – där möjligheterna bor

11 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto
Summa kassa och bank

2 030 847 744 310
2 030 847 744 310

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Avsättningar

2016-12-31 2015-12-31

	Löptid		
Kontrakt 713160844058	2016-06-15	0	180 189
Kontrakt 713170	2018-12-17	984 772	1 331 218
Summa orealiserade värdeförändringar swaplån		984 772	1 511 407

Föreningen har totalt 10 mkr i ränteswap. Den bundna räntan är 4,48 % till 2018-12-17.

Den rörliga räntan följer 3 månader Stibor. Räntan var per 2016-12-31 -0,475 %.

Marknadsvärdet är det värde som föreningen hade fått betala om de hade löst in swaplånet 2016-12-31.

14 Övriga skulder till kreditinstitut

2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea, Hässleholm	2,50%	2016-09-03	400 000	2 478 584	2 878 584
Nordea, Hässleholm	0,05%	2016-09-03	0	10 000 000	10 000 000
Nordea, Hässleholm	0,05%	2016-09-03	0	7 000 000	7 000 000
Nordea, Hässleholm	1,20%	2016-10-19	75 000	2 700 000	2 775 000
Nordea, Hässleholm	0,99%	2017-08-16	320 000	4 640 000	4 960 000
Nordea, Hässleholm	0,99%	2017-08-16	500 000	4 832 196	5 332 196
Stadshypotek	1,07%	2018-09-30	100 000	875 000	975 000
SBAB	2,40%	2019-06-27	130 000	2 501 630	2 631 630
			1 525 000	35 027 410	36 552 410

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 525 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 502 410 35 027 410**

Genomsnittsränta vid årets utgång 0,76%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 6 100 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 27 402 410

15 Övriga skulder

2016-12-31 2015-12-31

Fond för inre underhåll	1 506 863	1 435 445
Depositioner	8 400	8 400
Mervärdesskatt	250	0
Övriga kortfristiga skulder	8 785	12 404
Utgående värde	1 524 298	1 456 249

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 435 445	1 491 745
Årets avsättning	296 299	296 300
Uttag under året	-224 881	-352 599
Utgående värde	1 506 863	1 435 445

OK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm

Org nr 737000-1419

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Uppl pensionskostnader Fora	0	52
Upplupen el	12 626	11 281
Förutbetalda månavgifter/hyror	866 370	851 274
Upplupna räntekostnader	18 748	72 341
Beräknat arvode för revision	16 750	16 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 250	71 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	985 744	1 022 498

17 Likvida medel vid årets slut

2016-12-31 2015-12-31

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	2 030 847	744 310
Kortfristiga, likvida placeringar	3 545 446	3 802 257
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	5 576 293	4 546 567

18 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	42 052 000	42 052 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	42 052 000	42 052 000

Hässleholm 2017-03-22
ort och datum

Ulf Hejman

Anne-Marie Rydberg

Ulrika Wernersson

Leif Tuveesson

Kennett Jönsson

Filip Boberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-24...

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Brf Specialisten
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm, org.nr. 737000-1419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm för år 2016.

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 2016 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm för år 2016 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.

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 2017-03-24

ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor

Thomas Mårtensson
BRF Specialisten
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor