



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm (737000-1419) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 54: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017, varvid 58 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Hejman	ordförande, vald till stämman 2019
Leif Tuveesson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Anne-Marie Rydberg	sekreterare, vald till stämman 2018
Kennett Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Ulrika Wernersson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Filip Boberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Jan Leanderson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018



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

Under året har föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne varit Ulf Hejman och Leif Tuveesson med Kennett Jönsson och Jan Leandersson som suppleanter.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars-Gunnar Eriksson, Lykke Stuxberg och Kerstin Rosenqvist med Lars-Gunnar Eriksson som sammankallande.

Under året har Jan Leandersson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal, el
E.ON	elavtal, nät
Com Hem	kabel-TV
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.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

Radonmätning är utförd år 2009

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2013-2014

Elstatuskontroll är utförd år 2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 juni 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom vissa brister. Samtliga brister beaktas i underhållsplanen och planeras därefter. 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:

Ombyggnad av ventilation i butikslokal

Iordningställt en ny gymlokal

Energiprojekt

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenovering utförd år 2005

Fönsterbyte utförd år 2005

Stambyte/badroomsrenovering utförd åren 2007-2009

Byte entrépartier och ytterdörrar utförd år 2010

Installation av nytt passersystem utförd år 2010

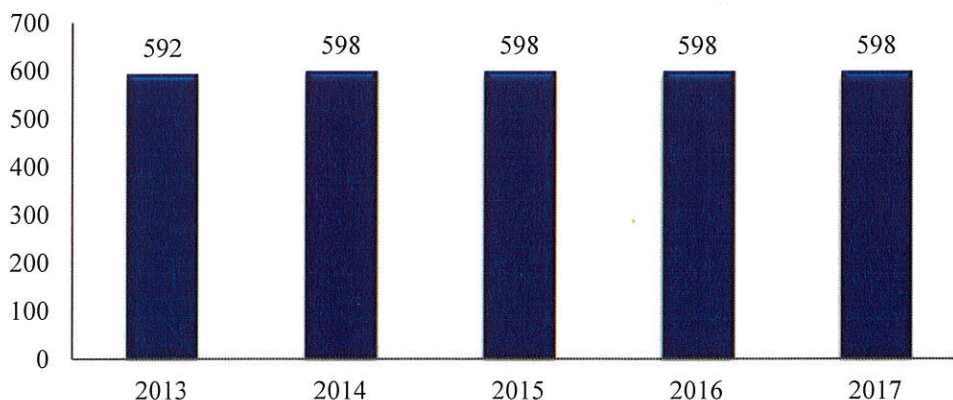
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Samlingsprojekt med byte av samlingsledningarna under mark som största åtgärd. Projektet startade i början av januari 2018 och förväntas färdigt sommaren 2018. Projektet innefattar även fasadarbete, borttagning av skorsten, nytt cykelförråd samt ny renhållningslösning.

Ekonomi

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

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1 % för framtida underhålls- och investeringskostnader.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 707 410 kr. Under året har föreningen amorterat 1 320 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

Under året har föreningen slagit ihop lån hos Nordea för att få färre lån med högre belopp.

Det hjälper föreningen att förhandla fram goda räntevillkor vid framtida konverteringar.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	264
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	32
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	267

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 30 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	10 579	10 552	10 518	10 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 770	1 127	-19	1 413
Eget kapital, tkr	22 916	21 146	20 019	20 037
Taxeringsvärde, tkr	114 137	114 137	101 932	101 932
-varav byggnad, tkr	85 241	85 241	79 163	79 163
Soliditet	38%	35%	33%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	598	598	598	598
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	503	503	503	572
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	260	260	191	102
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 873	1 947	2 031	2 121
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	21	155	82
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	31%	36%	37%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	55	55	55	48
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	68	92	27	29
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	83	83	83

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 148 000 kr vid årets utgång.

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

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	782 200	50 000	15 591 732	3 594 726	1 126 905	21 145 563
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 126 905	-1 126 905	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			-1 231 501	1 231 501		0
Årets resultat					1 770 415	1 770 415
Belopp vid årets utgång	782 200	50 000	15 360 231	4 953 132	1 770 415	22 915 978

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 721 631
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 231 501
Årets resultat	1 770 415
Summa till stämmans förfogande	6 723 547

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 723 547
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 578 818	10 551 689
Övriga rörelseintäkter		1 008	4 950
Summa rörelseintäkter		10 579 826	10 556 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 459 832	-6 957 553
Övriga externa kostnader	3	-240 500	-227 271
Personalkostnader	4	-345 337	-387 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 500 638	-1 500 638
Summa rörelsekostnader		-8 546 307	-9 072 915
Rörelseresultat		2 033 519	1 483 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 576	25 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 679	-381 824
Summa finansiella poster		-263 104	-356 819
Resultat efter finansiella poster		1 770 415	1 126 905
Årets resultat		1 770 415	1 126 905

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

Årets resultat	1 770 415	1 126 905
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 231 501	1 675 043
Över-/underskott efter disposition av underhåll	2 001 916	1 801 948

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	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	53 597 885	55 098 523
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 597 885	55 098 523

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa anläggningstillgångar		53 598 385	55 099 023
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 066	3 371
Övriga fordringar	7	14 285	1 047 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 503	302 828
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		164 854	1 353 358

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	4 500 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	10	2 275 652	2 030 847
<i>Summa kassa och bank</i>		2 275 652	2 030 847

Summa omsättningstillgångar		6 940 506	5 884 205
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		60 538 891	60 983 228
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		832 200	832 200
Fond för yttre underhåll		15 360 231	15 591 732
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 192 431	16 423 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 953 132	3 594 726
Årets resultat		1 770 415	1 126 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 723 547	4 721 631
Summa eget kapital		22 915 978	21 145 563
Avsättningar			
Övriga avsättningar	12	498 006	984 772
Summa avsättningar		498 006	984 772
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	32 202 410	33 502 410
Summa långfristiga skulder		32 202 410	33 502 410
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 505 000	1 525 000
Leverantörsskulder		926 499	1 290 640
Skatteskulder		18 517	24 801
Övriga skulder	14	1 492 667	1 524 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	979 814	985 744
Summa kortfristiga skulder		4 922 497	5 350 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 538 891	60 983 228

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 033 519	1 483 724
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 500 638	1 500 638
		3 534 157	2 984 362
Erhållen ränta		21 117	26 723
Erlagd ränta		-267 020	-435 417
Marknadsvärde ränteswap		498 006	984 772
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		3 786 260	3 560 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		157 087	-34 217
Ökning/minskning av rörelseskulder		-1 411 417	-971 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 531 930	2 554 726
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 320 000	-1 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 320 000	-1 525 000
Årets kassaflöde		1 211 930	1 029 726
Likvida medel vid årets början		5 576 293	4 546 567
Likvida medel vid årets slut	16	6 788 223	5 576 293
		1 211 930	1 029 726

**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: 70 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**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	39 468	39 468
Hysesintäkter övrigt	72 100	56 800
Årsavgifter bostäder	10 465 284	10 465 284
Årsavgifter lokaler	246 192	246 192
Avsättning inre fond	-296 299	-296 299
Intäkter pant, överlåtelser	42 784	31 019
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 289	9 225
Summa nettoomsättning	10 578 818	10 551 689

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	382 679	458 641
Underhåll enligt plan	1 231 501	1 675 043
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	106	2 855
Snöröjning	16 742	34 345
Hissbesiktning	11 646	3 404
El	340 845	334 500
Uppvärmning	1 440 356	1 583 790
Vatten, avlopp	538 297	527 442
Renhållning	310 896	195 659
Kabel-TV, internet	294 918	294 580
Fastighetsförsäkringspremier	153 061	151 926
Fastighetsskatt	299 598	299 598
Förvaltningsavtal	1 439 187	1 395 770
Summa drift	6 459 832	6 957 553



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 000	6 343
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	10 450	8 026
Kontorsmaterial, tele, porto	9 462	15 073
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	14 063	12 080
Bevakning, övriga riskkostnader	18 074	24 606
Externt revisionsarvode	17 350	16 750
Kostnader pant, överlåtelse	57 979	41 993
Övriga förvaltningskostnader	34 223	34 201
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	67 900	67 900
Summa övriga externa kostnader	240 500	227 271

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	120 550	157 100
Övrig lön/ersättning styrelsen	162 760	157 040
Revisionsarvode	7 000	7 000
Bilersättning	1 040	0
Övriga ersättningar och förmåner	0	5 100
Pensionskostnader	148	450
Sociala avgifter	53 839	60 764
Summa personalkostnader	345 337	387 454

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

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 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	10 813 857	-8 508 466	-32 470	1968-2087	2 272 921
Ursprunglig mark	1 254 506				1 254 506
Badrum	34 034 226	-5 444 404	-680 710	2009-2058	27 909 112
Fasadrenovering	8 100 000	-2 430 000	-202 500	2005-2044	5 467 500
Garage	9 149 247	-914 924	-228 731	2013-2052	8 005 592
Fönsterbyte	10 400 000	-3 120 000	-260 000	2005-2044	7 020 000
Passersystem och postboxar	1 411 000	-493 850	-70 550	2010-2029	846 600
Entrépartier och ytterdörrar	1 027 070	-179 739	-25 677	2010-2049	821 654
Byggnader	76 189 906	-21 091 383	-1 500 638		53 597 885

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-21 091 383	-19 590 745
Årets avskrivningar	-1 500 638	-1 500 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 592 021	-21 091 383

Redovisat värde	53 597 885	55 098 523
------------------------	-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

Taxeringsvärden mark - bostäder

Taxeringsvärden mark - lokaler

Summa taxeringsvärde

2017-12-31	2016-12-31
84 000 000	84 000 000
1 241 000	1 241 000
28 200 000	28 200 000
696 000	696 000
114 137 000	114 137 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 21

Byggnads- och värdeår: 1967

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

Utgående redovisat värde

500	500
500	500

7 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto

Avräkningskonto HSB Skåne

Summa övriga fordringar

1 714	1 713
12 571	1 045 446
14 285	1 047 159

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald va

Förutbetald försäkring

Förutbetald kabel-tv

Förutbetald internet

Förutbetalda sociala kostnader

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 720	66 716
0	153 061
72 165	72 068
1 801	1 613
0	64
3 500	2 042
8 317	7 264
140 503	302 828

9 Övriga kortfristiga placeringar

2017-12-31 2016-12-31

Placeringskonto HSB Skåne Räntesats 0,70%

Löptid

2018-02-20

Summa övriga kortfristiga placeringar

4 500 000	2 500 000
4 500 000	2 500 000

10 Kassa och bank

2017-12-31 2016-12-31

Plusgiro

Sparbanken Skåne transaktionskonto

Summa kassa och bank

98 795	0
2 176 857	2 030 847
2 275 652	2 030 847

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**12 Avsättningar****2017-12-31 2016-12-31**

	Löptid		
Kontrakt 713170	2018-12-17	498 006	984 772
Summa orealiserade värdeförändringar swaplån		498 006	984 772

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 2017-12-31 -0,515 %.

Marknadsvärdet är det värde som föreningen hade fått betala om de hade löst in swaplånet 2017-12-31.

13 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea, Hässleholm	0,12%	2017-09-01	200 000	0	2 478 584
Nordea, Hässleholm	0,80%	2018-03-03	0	10 000 000	10 000 000
Nordea, Hässleholm	0,10%	2016-09-03	0	0	7 000 000
Nordea, Hässleholm	0,99%	2017-08-16	240 000	0	4 640 000
Nordea, Hässleholm	0,99%	2017-08-16	375 000	0	4 832 196
Stadshypotek	1,07%	2018-09-30	100 000	775 000	875 000
SBAB	2,40%	2019-06-27	130 000	2 371 630	2 501 630
Nordea, Hässleholm	0,95%	2019-08-14	50 000	8 707 196	0
Nordea, Hässleholm	1,05%	2020-08-12	150 000	9 228 584	0
Nordea, Hässleholm	1,20%	2020-10-19	75 000	2 625 000	2 700 000
			1 320 000	33 707 410	35 027 410

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 505 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 202 410	33 502 410

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,64%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	6 020 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 182 410

14 Övriga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Fond för inre underhåll	1 476 441	1 506 863
Depositioner	8 400	8 400
Mervärdesskatt	1 800	250
Övriga kortfristiga skulder	6 026	8 785
Utgående värde	1 492 667	1 524 298

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 506 863	1 435 445
Årets avsättning	296 299	296 299
Uttag under året	-326 721	-224 881
Utgående värde	1 476 441	1 506 863

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen el	0	12 626
Förutbetalda månavgifter/hyror	853 807	866 370
Upplupna räntekostnader	37 407	18 748
Beräknat arvode för revision	17 350	16 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 250	71 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	979 814	985 744



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm

Org nr 737000-1419

16 Likvida medel vid årets slut

2017-12-31 2016-12-31

Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 275 652	2 030 847
Kortfristiga, likvida placeringar	4 512 571	3 545 446
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	6 788 223	5 576 293

17 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

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 2018-03-06
ort och datum

Ulf Hejman

Ulf Hejman

Anne-Marie Rydberg

Anne-Marie Rydberg

Ulrika Wernersson

Ulrika Wernersson

Leif Tuve

Leif Tuve

Kennett Jönsson

Kennett Jönsson

Filip Boberg

Filip Boberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-27

Sven-Arne Frohm

Sven-Arne Frohm

Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

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 2017.

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 2017 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm för år 2017 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. Revisor 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 tryggsätt.

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 27/3-2018

ort och datum



Sven-Arne Frohm

Av föreningen vald
revisor



Camilla Baklund

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor