

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bokeberg i Hässleholm (737000-1419) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 55:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 17 maj 1963 och nuvarande stadgar registrerades den 14 september 2015. 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 2 maj 2018, varvid 74 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17 punkt 17, §21, §22, §31 och §32, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Hejman	ordförande, vald till stämman 2019
Leif Tuveesson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Stefan Vohnsen	sekreterare, vald till stämman 2020
Kennett Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Ulrika Wernersson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Filip Boberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Damir Gubeljic	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019





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

Vid årets slut bestod valberedningen av Antigone Kurti och Rickard Björkman med Antigone Kurti som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
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 5 september 2018 av styrelsen 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:

Byte av samlingsledningarna under mark

Fasadarbete

Borttagning av skorsten

Nytt cykelförråd

Ny renhållningslösning

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenovering utfört år 2005

Fönsterbyte utfört år 2005

Stambyte/badrensrenovering utfört åren 2007-2009

Byte entrépartier och ytterdörrar utfört år 2010

Installation av nytt passagesystem utfört år 2010

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

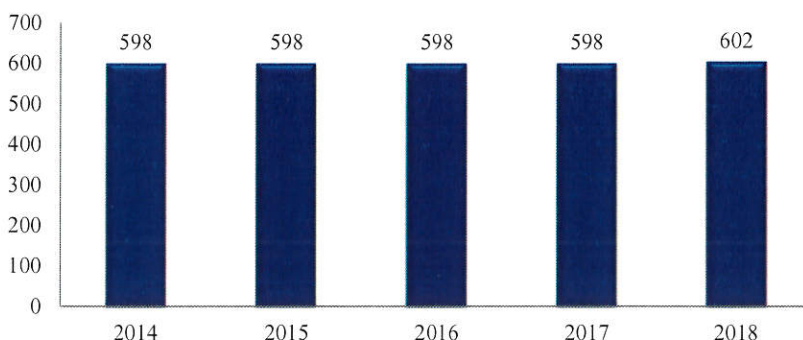
Byte fjärrvärmecentral

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 602 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 462 410 kr. Under året har föreningen amorterat 1 745 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Under året har föreningen tagit nya lån på 12 500 000 kr.

Styrelsen har valt att frångå avsättningen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, och därmed också gjort avsteg från stadgarna och K2 regelverket, för att få ett jämnare fritt och bundet eget kapital.

Det stora underhållet som är gjort under året gör att föreningen gör ett negativt resultat eftersom man tillämpar K2 regelverket. Föreningen har valt att tillämpa K2 regelverket även under år 2018 för att minska på den yttre underhållsfonden, för att under år 2019 byta regelverk till K3. Bytet av regelverk kommer innebära att investeringar av väsentlig karaktär kommer lyftas upp i balansräkningen istället för att påverka resultaträkningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	267
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	265

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 27 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 30 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 652	10 579	10 552	10 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15 082	1 770	1 127	-19
Eget kapital, tkr	7 834	22 916	21 146	20 019
Taxeringsvärde, tkr	114 137	114 137	114 137	101 932
-varav byggnad, tkr	85 241	85 241	85 241	79 163
Soliditet	14%	38%	35%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	602	598	598	598
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	507	503	503	503
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	260	260	260	191
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 471	1 873	1 947	2 031
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	25	15	21	155
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	30%	31%	36%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	28	55	55	55
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	975	68	92	27
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	83	83	83

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 195 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 79 m² belöper en månadsavgift om ca 4 000 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	15 360 231	4 953 132	1 770 415	22 915 978
Balanseras i ny räkning				1 770 415	-1 770 415	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-17 700 209	17 700 209		0
Årets resultat					-15 082 068	-15 082 068
Belopp vid årets utgång	782 200	50 000	-1 839 978	23 923 756	-15 082 068	7 833 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 723 547
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	17 700 209
Årets resultat	-15 082 068
Summa till stämmans förfogande	8 841 688

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 841 688
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 652 247	10 578 818
Övriga rörelseintäkter		26 131	1 008
Summa rörelseintäkter		10 678 378	10 579 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-23 284 274	-6 459 832
Övriga externa kostnader	3	-234 629	-240 500
Personalkostnader	4	-287 587	-345 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 500 639	-1 500 638
Summa rörelsekostnader		-25 307 129	-8 546 307
Rörelseresultat		-14 628 751	2 033 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 877	22 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 194	-285 679
Summa finansiella poster		-453 317	-263 104
Resultat efter finansiella poster		-15 082 068	1 770 415
Årets resultat		-15 082 068	1 770 415

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

Årets resultat	-15 082 068	1 770 415
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	17 700 209	1 231 501
Över-/underskott efter disposition av underhåll	2 118 140	2 001 916

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 097 246	53 597 885
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 097 246	53 597 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 097 746	53 598 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 018	10 066
Övriga fordringar	7	27 953	14 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	119 372	140 503
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		160 343	164 854
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	4 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 345 870	2 275 652
<i>Summa kassa och bank</i>		3 345 870	2 275 652
Summa omsättningstillgångar		3 506 213	6 940 506
SUMMA TILLGÅNGAR		55 603 959	60 538 891

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		832 200	832 200
Fond för yttre underhåll		-1 839 978	15 360 231
<i>Summa bundet eget kapital</i>		-1 007 778	16 192 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 923 756	4 953 132
Årets resultat		-15 082 068	1 770 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 841 688	6 723 547
Summa eget kapital		7 833 910	22 915 978
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	498 006
Summa avsättningar		0	498 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 080 214	32 202 410
Summa långfristiga skulder		24 080 214	32 202 410
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 382 196	1 505 000
Leverantörsskulder		486 858	926 499
Skatteskulder		26 493	18 517
Övriga skulder	13	1 518 284	1 492 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 276 004	979 814
Summa kortfristiga skulder		23 689 835	4 922 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 603 959	60 538 891

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-14 628 751	2 033 519
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 500 639	1 500 638
		-13 128 112	3 534 157
Erhållen ränta		8 377	21 117
Erlagd ränta		-454 691	-267 020
Marknadsvärde ränteswap		0	498 006
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		-13 574 426	3 786 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		14 681	157 087
Ökning/minskning av rörelseskulder		-611 367	-1 411 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 171 112	2 531 930
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 500 000	0
Amortering av skuld		-1 745 000	-1 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 755 000	-1 320 000
Årets kassaflöde		-3 416 112	1 211 930
Likvida medel vid årets början		6 788 223	5 576 293
Likvida medel vid årets slut	15	3 372 111	6 788 223
		-3 416 112	1 211 930

**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.

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. Styrelsen har beslutat att i år göra avsteg från stadgarna och K2 regelverket, och sätta av mindre än vad underhållsplanen rekommenderar till 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	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	39 468	39 468
Hysesintäkter övrigt	69 200	72 100
Årsavgifter bostäder	10 541 818	10 465 284
Årsavgifter lokaler	248 037	246 192
Avsättning inre fond	-296 299	-296 299
Intäkter pant, överlåtelse	42 782	42 784
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 241	9 289
Summa nettoomsättning	10 652 247	10 578 818

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	475 203	382 679
Underhåll enligt plan	17 700 209	1 231 501
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 596	106
Snöröjning	29 201	16 742
Hissbesiktning	0	11 646
El	332 942	340 845
Uppvärmning	1 479 512	1 440 356
Vatten, avlopp	568 461	538 297
Renhållning	297 173	310 896
Kabel-TV, internet	300 221	294 918
Fastighetsförsäkringspremier	140 145	153 061
Fastighetsskatt	314 847	299 598
Förvaltningsavtal	1 643 765	1 439 187
Summa drift	23 284 274	6 459 832

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	11 000
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	10 450
Kontorsmaterial, tele, porto	2 133	9 462
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	17 361	14 063
Kundförluster	6 928	0
Bevakning, övriga riskkostnader	25 971	18 074
Extern revisionsarvode	18 037	17 350
Kostnader pant, överlåtelse	50 123	57 979
Övriga förvaltningskostnader	39 705	34 223
Medlemsavgifter	67 900	67 900
Övriga externa kostnader	6 471	0
Summa övriga externa kostnader	234 629	240 500



4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	119 560	120 550
Övrig lön/ersättning styrelsen	114 560	162 760
Revisionsarvode	7 000	7 000
Bilersättning	0	1 040
Pensionskostnader	200	148
Sociala avgifter	46 267	53 839
Summa personalkostnader	287 587	345 337

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2087

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	10 813 857	-8 540 936	-32 470	1968-2087	2 240 451
Ursprunglig mark	1 254 506				1 254 506
Badrum	34 034 226	-6 125 114	-680 710	2009-2058	27 228 402
Fasadrenovering	8 100 000	-2 632 500	-202 500	2005-2044	5 265 000
Garage	9 149 247	-1 143 655	-228 732	2013-2052	7 776 860
Fönsterbyte	10 400 000	-3 380 000	-260 000	2005-2044	6 760 000
Passersystem och postboxar	1 411 000	-564 400	-70 550	2010-2029	776 050
Entrépartier och ytterdörrar	1 027 070	-205 416	-25 677	2010-2049	795 977
Byggnader	76 189 906	-22 592 021	-1 500 639		52 097 246

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	-22 592 021	-21 091 383
Årets avskrivningar	-1 500 639	-1 500 638

Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 092 660	-22 592 021
--	--------------------	--------------------

Redovisat värde	52 097 246	53 597 885
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 241 000	1 241 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	28 200 000	28 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	696 000	696 000
Summa taxeringsvärde	114 137 000	114 137 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 21

Byggnads- och värdeår: 1967

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	1 712	1 714
Avräkningskonto HSB Skåne	26 241	12 571
Summa övriga fordringar	27 953	14 285

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetalda va	0	54 720
Förutbetalda försäkring	41 132	0
Förutbetalda kabel-tv	72 225	72 165
Förutbetalda internet	1 988	1 801
Upplupna ränteutgifter	0	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 027	8 317
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 372	140 503

9 Övriga kortfristiga placeringar**2018-12-31 2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne			0	4 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	4 500 000

10 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Plusgiro	227 622	98 795
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 118 248	2 176 857
Summa kassa och bank	3 345 870	2 275 652

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea, Hässleholm	0,79%	2019-01-29	0	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,12%	2019-01-03	-29 775	1 500 000	
SBAB	2,40%	2019-06-27	130 000	2 241 630	2 371 630
Nordea, Hässleholm	0,95%	2019-08-14	600 000	8 107 196	8 707 196
Nordea, Hässleholm	1,05%	2020-08-12	600 000	8 628 584	9 228 584
Nordea, Hässleholm	1,20%	2020-10-19	75 000	2 550 000	2 625 000
Stadshypotek	1,11%	2021-03-01	240 000	10 760 000	
Stadshypotek	1,12%	2021-09-30	100 000	675 000	775 000
			1 715 225	44 462 410	33 707 410

Nästa års amortering beräknas uppgå till 20 382 196

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 080 214 32 202 410

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,07%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 5 500 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 18 580 214

13 Övriga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	1 506 868	1 476 441
Depositioner	8 400	8 400
Mervärdesskatt	1 450	1 800
Övriga kortfristiga skulder	1 566	6 026
Utgående värde	1 518 284	1 492 667

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 476 441	1 506 863
Årets avsättning	296 299	296 299
Uttag under året	-265 872	-326 721
Utgående värde	1 506 868	1 476 441

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	17 969	0
Upplupen värme	196 591	0
Upplupet vatten	94 982	0
Upplupen sophämtning	29 343	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	807 047	853 807
Upplupna räntekostnader	40 910	37 407
Beräknat arvode för revision	17 912	17 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 250	71 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 276 004	979 814

15 Likvida medel vid årets slut**2018-12-31 2017-12-31**

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	3 345 870	2 275 652
Kortfristiga, likvida placeringar	26 241	4 512 571
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	3 372 111	6 788 223

16 Ställda säkerheter**2018-12-31 2017-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet	53 897 000	42 052 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	53 897 000	42 052 000

Hässleholm 2019-...03...20...
 ort och datum

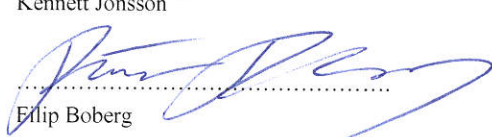

 Ulf Hejman


 Stefan Vohnsen


 Ulrika Wernersson


 Leif Tuvesson


 Kennett Jönsson


 Filip Boberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-...03...25...


 Sven-Arne Frohm

Av föreningen vald revisor


 Hol'a Fakhro
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bokeberg i Hässleholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte sker i enlighet med avsättning enligt underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Med hänsyn till föreningens redovisade resultat och ställning är detta avsteg från föreningens stadgar inte av avgörande betydelse.

set

Hässleholm den 25/3 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm

Av föreningen vald revisor