



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gethornet i Hässleholm (737000-1195) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 65: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 28 augusti 1952 och nuvarande stadgar registrerades den 16 september 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953 på fastigheterna Getabocken 4 och Gethornet 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kaptensgatan 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B, Gethornskroken 8 A-B och 10 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	378
2	67	3 913
3	12	935
4	6	576
	95	5 801
Lokaler, hyresrätt	18	637
Garage	19	
Parkeringsplatser	26	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §11, §17, §26 och §27, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Pär Kullberg	ordförande, vald till stämman 2019
Sven Tufvesson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Carina Delcomyn	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Lisbeth Enarsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Maj Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Christina Eriksson	styrelseledamot, vald till stämman 2019

Carina Delcomyn avgick från styrelsen 2018-10-26.



Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Alf Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Carina Masth Thelander, Annele Paatelma och Johan Rintamaa med Carina Masth Thelander som sammankallande.

Under året har Carina Delcomyn fram till och med oktober varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Presto	service/underhåll brandsläckare, nödljusarmaturer
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.

Radonmätning är utförd år 2010.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2013.

Föreningen ingår i en större upphandling av el som genomförs av HSB Skåne inför år 2020.

Styrelsen har under året fortsatt det arbete som inleddes 2017 med att utveckla och stärka föreningen som ett mycket bra boende i en trevlig miljö och med fast grepp om ekonomin.

Under året har styrelsen beslutat om regler för uthyrning i andra hand som också godkänts av föreningsstämman 2018.

Arbetsformer och ansvarsfördelning inom styrelsen och gentemot tjänsten som vicevärd har utretts vilket lett till beslut om en ny tydlig arbetsordning för vicevärden. En arbetsordning som också föreningsstämman ställt sig bakom.

Föreningen har ett antal lokaler framför allt i fastigheternas källarplan för vilka det tänkta ändamålet förändrats och lokalerna har därmed kunnat uthyras för tillfällig förvaring/föreningslokal. Tidigare brist på regler för denna uthyrning har under året åtgärdats så att det nu finns dels kommersiella lokaler bl a affären på Kaptensgatan 15, dels lokaler som framöver kommer att prioriteras för föreningens medlemmar att kunna korttidshyra.

Effektiva upphandlingar vid köp av varor och tjänster, i konkurrens och med flera anbudsgivare, ska bidra till en gynnsam ekonomisk utveckling som ger föreningen låga avgifter. Detta angrepsätt gäller såväl i stort som vid mindre köp. Exempel på detta är projekt nya lägenhetsdörrar som attraherade ett större antal anbudsgivare och bland mindre projekt kan nämnas omförhandlingen av avtalet med Com hem som nu innebär att alla hushåll fr o m 1 april 2018 har fri tillgång till bredband till låg merkostnad för föreningen.



Styrelsen driver utvecklingsarbetet i nära dialog med föreningens medlemmar genom särskilda föreningsmöten och fortlöpande informationsinsatser i brev och anslag. Under året har informationen till medlemmarna fått en ny lätt överskådlig presentation där allt samlas i en skrift. I februari 2018 genomfördes ett välbesökt medlemsmöte kring projekt dörrbyte, bredband och nytt informationsmaterial.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom brister i genomfört utbyte av fasadbeklädnad (garanti), håligheter i asfalt vid Gethornskroken 8, rivning av skorstenar, maskiner i tvätt- och torkrum behöver bytas, samt behov av ny fjärrvärmecentral. 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 underhåll:

Byte lägenhetsdörrar samt inre dörrar till källare från trapphus, till säkerhetsdörrar av hög klass gällande inbrottsskydd, brand och isolering.

Installation av nya låscylindrar.

Målning av samtliga garageportar på Gethornskroken 8 och 10.

Renovering av sprickor i balkonger

Garanti avseende fasadbeklädnad har utlöst och kommer åtgärdas under början av år 2019.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ombyggnad balkonger utfört år 1993

Byte fönster utfört år 2005

Takomläggning utfört år 2005

Byte värmekulvert utfört år 2006

Installation av värmekablar i hänggrännor utfört år 2012

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2012

Byte av samtliga elinstallationer i lägenheter och på vindar utfört år 2012

Installation av säkerhetsdörrar utfört år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Nytt system för portlås/porttelefon samt bokningssystem till tvättstuga, installeras våren 2019.

Belysning över yttremiljö vid och kring affär/bilparkering uppgraderas och kompletteras under våren 2019.

Slutförande av renovering av balkonger under 2019.

Byte fjärrvärmecentral

Uppfräschning av fastigheternas källare, målning av väggar och golv

Rivning av skorsten

Laddstolpar till el-bilar

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.

Styrelsen har beslutat att från och med år 2019 gå över till K3 regelverk.

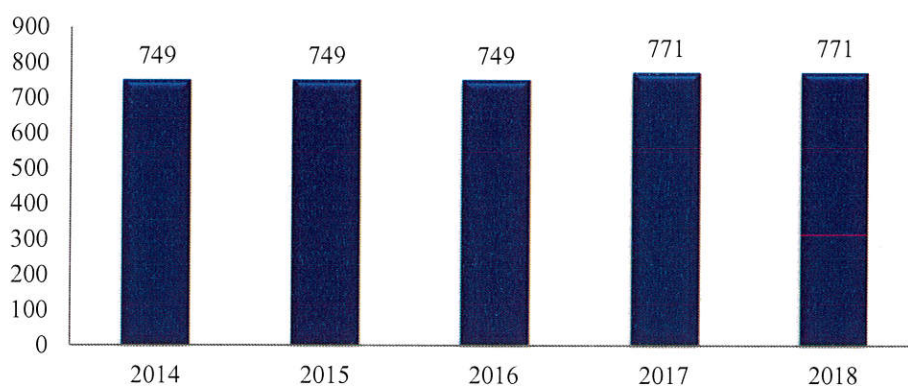


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 771 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 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 11 142 234 kr. Under året har föreningen amorterat 730 911 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år. Av årets amortering utgjordes 256 364 kr lösen av ett lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	107
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	109

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 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	4 685	4 684	4 546	4 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-797	959	-1 041	798
Eget kapital, tkr	6 930	7 727	6 768	7 809
Taxeringsvärde, tkr	37 172	37 172	37 172	32 583
-varav byggnad, tkr	26 869	26 869	26 869	24 470
Soliditet	35%	37%	31%	35%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	771	771	749	749
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	324	324	322	322
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 921	2 047	2 158	2 269
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	40	42	56
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	32%	34%	40%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	0	126	126	80
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	262	18	303	27
Avskrivning/m ² byggnadsyta	101	101	101	101

En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 117 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 61 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	152 555	73 475	5 306 990	1 235 143	959 058	7 727 221
Balanseras i ny räkning				959 058	-959 058	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 683 857	1 683 857		0
Årets resultat					-797 338	-797 338
Belopp vid årets utgång	152 555	73 475	3 623 133	3 878 058	-797 338	6 929 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 194 201
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 683 857
Årets resultat	-797 338
Summa till stämmans förfogande	3 080 720

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 080 720
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 685 279	4 683 773
Övriga rörelseintäkter		8 959	80
Summa rörelseintäkter		4 694 238	4 683 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 340 128	-2 495 908
Övriga externa kostnader	3	-86 803	-93 245
Personalkostnader	4	-251 833	-260 212
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-649 091	-647 795
Summa rörelsekostnader		-5 327 855	-3 497 160
Rörelseresultat		-633 616	1 186 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 911	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 633	-232 711
Summa finansiella poster		-163 722	-227 635
Resultat efter finansiella poster		-797 338	959 058
Årets resultat		-797 338	959 058

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

Årets resultat	-797 338	959 058
Reservering till fond för yttre underhåll	0	-808 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 683 857	116 304

Över-/underskott efter disposition av underhåll	886 519	267 362
--	----------------	----------------

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***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	17 876 840	18 524 635
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 183	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 882 023</i>	<i>18 524 635</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>

Summa anläggningstillgångar

17 882 523	18 525 135
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 981	0
Övriga fordringar	8	213 794	3 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 739	57 867
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>277 514</i>	<i>61 518</i>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	0	1 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>1 800 000</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 370 476	760 995
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 370 476</i>	<i>760 995</i>

Summa omsättningstillgångar

1 647 990	2 622 513
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

19 530 513	21 147 648
-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 030	226 030
Fond för yttre underhåll		3 623 133	5 306 990
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 849 163	5 533 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 878 058	1 235 143
Årets resultat		-797 338	959 058
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 080 720	2 194 201
Summa eget kapital		6 929 883	7 727 221
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 624 470	11 066 969
Summa långfristiga skulder		10 624 470	11 066 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	517 764	806 176
Leverantörsskulder		210 965	434 489
Skatteskulder		0	9 978
Övriga skulder	14	671 366	664 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	576 065	438 244
Summa kortfristiga skulder		1 976 160	2 353 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 530 513	21 147 648

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-633 616	1 186 693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		649 091	647 795
		15 475	1 834 488
Erhållen ränta		9 436	4 551
Erlagd ränta		-175 124	-218 530
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		-150 213	1 620 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-7 363	22 710
Ökning/minskning av rörelseskulder		-86 395	-686 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-243 971	956 770
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 479	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 479	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-730 911	-645 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-730 911	-645 956
Årets kassaflöde		-981 361	310 814
Likvida medel vid årets början		2 562 934	2 252 120
Likvida medel vid årets slut	16	1 581 573	2 562 934
		-981 361	310 814

**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: 48 år.

Avskrivningstid på inventarier: 5 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.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	206 580	206 580
Hysesintäkter övrigt	87 660	87 660
Årsavgifter bostäder	4 472 412	4 472 412
Avsättning inre fond	-113 300	-113 300
Intäkter pant, överlåtelser	23 667	22 624
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 260	7 797
Summa nettoomsättning	4 685 279	4 683 773

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	183 918	114 029
Underhåll enligt plan	1 683 857	116 304
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	298	1 248
Snöröjning	20 326	11 624
El	104 143	83 658
Uppvärmning	878 522	887 554
Vatten, avlopp	234 475	166 578
Renhållning	117 927	115 058
Kabel-TV, internet	134 710	48 050
Fastighetsförsäkringspremier	58 636	56 562
Fastighetsskatt	119 692	119 692
Förvaltningsavtal	803 623	775 553
Summa drift	4 340 128	2 495 908

Underhåll enligt plan består till största del av kostnader för byte av säkerhetsdörrar.

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	1 800
Kontorsmaterial, tele, porto	259	56
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	450	7 725
Kundförluster	0	1 050
Extern revisionsarvode	9 325	9 138
Kostnader pant, överlåtelser	26 888	27 700
Övriga förvaltningskostnader	15 171	16 276
Övriga externa tjänster	3 500	0
Medlemsavgifter	29 500	29 500
Övriga externa kostnader	1 110	0
Summa övriga externa kostnader	86 803	93 245

**4 Personalkostnader****2018****2017**

Arvode styrelsen	123 200	113 750
Övrig lön/ersättning styrelsen	69 000	78 000
Revisionsarvode	4 500	4 500
Övriga ersättningar och förmåner	3 900	4 680
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	51 033	58 933
Övriga personalkostnader	0	149
Summa personalkostnader	251 833	260 212

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

Utrangering av värmekulvert har skett under år 2006 med 41 300 kr.

Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2012 med 643 100 kr.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2001

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	2 476 676	-2 476 676	0	1953-2001	0
Ursprunglig mark	146 624				146 624
Värme	846 125	-253 836	-21 153	2006-2045	571 136
Badrum	16 438 186	-2 465 730	-410 955	2012-2051	13 561 501
Miljöhus	133 000	-133 000	0	1987-2007	0
Fönsterbyte	3 368 705	-1 094 834	-84 218	2005-2044	2 189 653
Takomläggning	2 338 921	-1 013 532	-77 964	2005-2034	1 247 425
Balkonger	3 200 000	-3 200 000	0	1993-2012	0
Fastighetsförbättringar I	535 036	-321 030	-53 505	2012-2021	160 501
Byggnader	29 483 273	-10 958 638	-647 795		17 876 840

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader 29 336 649 29 336 649

Ingående anskaffningsvärden mark 146 624 146 624

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 29 483 273 29 483 273**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -10 958 638 -10 310 843

Årets avskrivningar -647 795 -647 795

Utgående ackumulerade avskrivningar -11 606 433 -10 958 638**Redovisat värde****17 876 840 18 524 635****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder 26 000 000 26 000 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler 869 000 869 000

Taxeringsvärden mark - bostäder 10 004 000 10 004 000

Taxeringsvärden mark - lokaler 299 000 299 000

Summa taxeringsvärde 37 172 000 37 172 000

Fastighetsbeteckning: Getabocken 4 och Gethornet 1

Byggnads- och värdeår: 1953

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

6 Inventarier, verktyg och installationer**2018-12-31 2017-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 0 0

Utrangering/försålda 0 0

Årets anskaffning 6 479 0



Utgående anskaffningsvärde	6 479	0
-----------------------------------	--------------	----------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	0	0
Utrangering/försålda	0	0
Årets avskrivning	-1 296	0
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 296	0

Planenligt restvärde	5 183	0
-----------------------------	--------------	----------

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

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

8 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
----------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	1 712	1 712
Skattefordringar	985	0
Avräkningskonto HSB Skåne	211 097	1 939
Summa övriga fordringar	213 794	3 651

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
---	-------------------	-------------------

Förutbetald va	0	45 309
Förutbetald försäkring	14 831	0
Förutbetald kabel-tv	40 908	12 033
Upplupna ränteintäkter	0	525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 739	57 867

10 Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
---	-------------------	-------------------

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne			0	1 800 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	1 800 000

11 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
--------------------------	-------------------	-------------------

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 370 476	760 995
Summa kassa och bank	1 370 476	760 995

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,53%	2018-03-30	288 412	0	288 412
Swedbank Hyp AB	2,26%	2018-08-24	3 436 368	0	3 436 368
Swedbank Hyp AB	1,12%	2019-05-24	87 916	593 443	681 359
Sparbanken Skåne	1,23%	2019-08-10	31 818	3 340 914	0
Swedbank Hyp AB	1,85%	2020-03-25	96 591	3 284 090	3 380 681
Swedbank Hyp AB	1,33%	2020-05-25	128 788	3 316 287	3 445 075
Swedbank Hyp AB	1,37%	2020-11-10	33 750	607 500	641 250
			4 103 643	11 142 234	11 873 145

Nästa års amortering beräknas uppgå till

517 764

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**10 624 470****11 066 969**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,44%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 071 056

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

8 553 414

14 Övriga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	671 366	660 478
Övriga kortfristiga skulder	0	4 093
Utgående värde	671 366	664 571

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	660 478	669 620
Årets avsättning	113 300	113 299
Uttag under året	-102 412	-122 441
Utgående värde	671 366	660 478

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Upplupen el	14 926	0
Upplupen värme	113 867	0
Upplupet vatten	35 288	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	344 283	368 052
Upplupna räntekostnader	23 563	26 054
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	35 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	576 065	438 244

16 Likvida medel vid årets slut 2018-12-31 2017-12-31

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 370 476	760 995
Kortfristiga, likvida placeringar	211 097	1 801 939
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	1 581 573	2 562 934



17 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

15 878 000 15 878 000

Varav obelånade

1 281 900 0

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

14 596 100 15 878 000

Hässleholm 2019-03-16
ort och datum

Pär Kullberg

Christina Eriksson

Maj Persson

Sven Tufvesson

Lisbeth Enarsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-22

Anette Johansson
Av föreningen vald revisorHoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gethornet i Hässleholm, org.nr. 737000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gethornet 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. Revisornas 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, förfälskning, 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 Gethornet 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 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 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 överträdelse 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 innehåller någon reservering till underhållsfond. 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.

Hässleholm den 22/3 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor