



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Innehåll:

Kallelse/dagordning
Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
Revisionsberättelse
Ordlista

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm (737000-1310) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens sextionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1956 - 1958 på fastigheterna Länsmannen 7 och 9 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adresser är Vattugatan 28, 30 A-B, Järnväggsgatan 25-27, 31 A-B, 33 A-B, Andra Avenyen 2 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	119
2	45	2 460
3	29	1 980
5	3	317
	80	4 875

Lokaler, bostadsrätt	1	97
Lokaler, hyresrätt	14	505
Garage	6	
Parkeringsplatser	14	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-25

Pär Olsson	ordförande
Kristian Andersson	vice ordförande
Brittmarie Larsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Thomas Lantz	styrelseledamot
Lennart Björkquist	styrelseledamot
Emil Larsson	styrelsesuppleant



HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär Olsson och Lennart Björkqvist samt suppleanten Emil Larsson.

Av föreningen vald revisor har varit

Johnny Linde

Kerstin Sjunnesson

suppleant

samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Pär Olsson

Thomas Lantz

suppleant

Valberedningen har under året bestått av styrelsen.

Stefan Jönsson

sammankallande

Anders Uddenius

Martin Jansson

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer

Avtalstyp

Energi Försäljning Sverige AB

elavtal, el

E.ON

elavtal, nät

Com Hem

kabel-TV (uppgraderat för bredband)

HSB Skåne

ekonomisk och teknisk förvaltning

HSB Skåne

trappstädning

HSB Skåne

jour felanmälan / störningsjour

HSB Skåne

systematiskt brandskydd *t o m 2015-08-31*

Mala Maskin & Consulting

serviceavtal brandskyddsutrustning *fr o m 2015-09-01*

Avsättning till fond för inre underhåll slopades 2011-01-01.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

Radonmätning av inomhusluft är utförd 2009

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-09-24 av styrelsen.

Vid besiktningen framkom att det bl a finns behov för målning av samtliga plåthuvar samt taksprång.

Mindre brister som byte av trasiga takpannor har åtgärdats under hösten.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inköp och installation av torktumlare

Installation av källarbelysning

Rivning skorsten

Byte trasiga takpannor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Ombyggnad balkonger utfört år 1992

Byte fönster utfört år 2002

Stambyte/badrensrenovering är utförd år 2008

Byte entrédörrar/installation portlås utfört år 2011

Byte lägenhetsdörrar utfört år 2015

Renovering/om målning av trapphus utfört år 2015

Byte låssystem utfört år 2015

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

Fortsätta med energi/miljöbesparande åtgärder

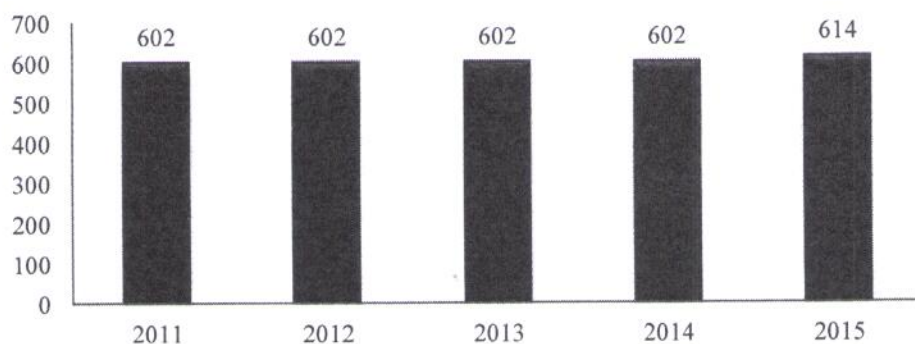
Målning av undertak runt fastigheten

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 614 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 743 364 kr. Under året har föreningen amorterat 437 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Nytt lån har tagits upp på 1 000 000 kr hos SEB för finansiering av renovering/om målning trapphus, byte lägenhetsdörrar och låssystem.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är bättre än budgeterat. Framförallt har löpande underhåll och uppvärmningen varit bättre än budgeterat.



Medlemsinformation

Under året har 11 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 87 (84). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 456	3 404	3 406	3 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-942	780	559	504
Eget kapital, tkr	4 824	5 766	4 985	4 427
Taxeringsvärde, tkr	29 199	29 199	29 199	26 978
-----varav byggnad, tkr	22 437	22 437	22 437	21 329
Soliditet	36%	41%	37%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	614	602	602	602
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	1 122	1 100	1 100	1 105
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	559	581	577	544
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 557	1 444	1 528	1 537
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	40	42	60	56
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	25%	26%	31%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	92	95	98	74
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	337	18	12	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	80	74	78	78

En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 95 000 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 61 m² belöper en månadsavgift om ca 3 100 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 470 589
Årets resultat	-941 871
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-504 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 846 496
Summa till stämmans förfogande	1 871 214

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 871 214
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 455 853	3 404 341
Övriga intäkter		17 568	0
Summa rörelseintäkter		3 473 421	3 404 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 506 376	-1 759 457
Övriga externa kostnader	3	-82 396	-87 966
Personalkostnader	4	-192 728	-172 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-436 027	-407 593
Summa rörelsekostnader		-4 217 527	-2 427 266
Rörelseresultat		-744 106	977 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 199	11 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 965	-208 027
Summa finansiella poster		-197 766	-196 795
Resultat efter finansiella poster		-941 871	780 280
Årets resultat		-941 871	780 280

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll

Årets resultat	-941 871	780 280
Reservering till fond för yttre underhåll	-504 000	-520 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 846 496	100 419
Över-/underskott efter disposition av underhåll	400 625	360 699

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 365 386	11 948 401
Summa materiella anläggningstillgångar		12 365 386	11 948 401
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 365 886	11 948 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		445	999
Övriga fordringar	7	541 017	123 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 274	80 673
Summa kortfristiga fordringar		615 736	205 301
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	438 915	682 239
Summa kassa och bank		438 915	682 239
Summa omsättningstillgångar		1 054 651	1 987 540
SUMMA TILLGÅNGAR		13 420 537	13 936 441



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 490	136 490
Fond för yttre underhåll		2 816 160	4 158 656
Summa bundet eget kapital		2 952 650	4 295 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 813 085	690 309
Årets resultat		-941 871	780 280
Summa fritt eget kapital		1 871 214	1 470 589
Summa eget kapital		4 823 864	5 765 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 285 764	6 763 364
Summa långfristiga skulder		7 285 764	6 763 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	457 600	417 600
Leverantörsskulder		271 943	357 986
Skatteskulder		3 886	8 126
Övriga kortfristiga skulder	13	234 696	270 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	342 783	353 060
Summa kortfristiga skulder		1 310 908	1 407 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 420 537	13 936 441

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	15	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter		10 000 000	10 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 2014 var första året som bostadsrättsföreningen följde BFNAR 2009:1 jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,33% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråkstagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering. I årsredovisningen för 2014 låg underhåll enligt plan som egen post i resultaträkningen. I enlighet med de uppställningsformer som finns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) finns i årsredovisningen för 2015 inte längre någon egen post för underhåll enligt plan. Redovisade värden har istället inkluderats i posten driftskostnader.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

524 tkr
0 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	282 283	293 503
Hysesintäkter övrigt	53 350	54 600
Årsavgifter bostäder	2 994 276	2 935 572
Årsavgifter lokaler	108 816	106 680
Intäkter pant, överlåtelser	17 128	13 986
Summa nettoomsättning	3 455 853	3 404 341

2 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	59 679	78 917
Underhåll enligt plan	1 846 496	100 419
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	251	2 032
Snöröjning	4 200	30 582
El	82 049	81 127
Uppvärmning	554 360	532 700
Vatten, avlopp	136 364	137 774
Renhållning	78 968	78 766



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Kabel-TV, internet	75 612	74 780
Fastighetsförsäkringspremier	46 452	37 738
Fastighetsskatt	102 864	102 864
Förvaltningsavtal	519 080	501 758
Summa drift	3 506 376	1 759 457

3 Övriga externa kostnader

2015

2014

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	199	9 479
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	1 100
Kontorsmaterial, tele, porto	11 983	12 363
Kundförluster	-555	555
Bevakning, övriga riskkostnader	0	2 404
Externt revisionsarvode	8 313	8 088
Kostnader pant, överlåtelser	20 774	17 704
Övriga förvaltningskostnader	11 341	9 099
Övriga externa tjänster	5 041	1 875
Medlemsavgifter	25 300	25 300
Summa övriga externa kostnader	82 396	87 966

4 Personalkostnader

2015

2014

Arvode styrelsen	72 620	63 880
Övrig lön/ersättning styrelsen	69 750	62 640
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 180	3 180
Pensionskostnader	516	505
Sociala avgifter	42 662	38 045
Summa personalkostnader	192 728	172 250

Medelantalet anställda

Föreningen har en manlig deltidsanställd vicevärd.

5 Byggnader och mark

2015-12-31

2014-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Utrangering av fönster har skett med kr 92 400 år

2002

Utrangering av vatten- och avloppsstammar inkl badrum har skett med kr 608 000 år

2008

Byggnaderna är helt avskrivna år

2056

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1957

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	3 338 532	-3 147 856	-4 540	1957-2056	186 136
Restvärdesavskrivning lägenhetsdörrar	-71 400	71 400			0
Ursprunglig mark	169 733				169 733
Badrum	12 515 556	-2 190 216	-312 888	2008-2047	10 012 452
Fönsterbyte	1 500 000	-720 000	-60 000	2002-2026	720 000
Entré och postlås	603 312	-120 660	-30 165	2011-2030	452 487
Lägenhetsdörrar	853 012	0	-28 434	2015-2044	824 578
Byggnader	18 908 745	-6 107 332	-436 027		12 365 386



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärden mark

Inköp

Utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 957 400	17 957 400
169 733	169 733
853 012	0
-71 400	0
18 908 745	18 127 133

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Utrangeringar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

-6 178 732	-5 771 139
71 400	0
-436 027	-407 593
-6 543 359	-6 178 732

Redovisat värde

12 365 386	11 948 401
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

Taxeringsvärden mark - bostäder

Taxeringsvärden mark - lokaler

Summa taxeringsvärde

20 400 000	20 400 000
2 037 000	2 037 000
6 618 000	6 618 000
144 000	144 000
29 199 000	29 199 000

Fastighetsbeteckning

Länsmannen 7 och 9

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

Utgående redovisat värde

500	500
500	500

7 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattekonto

Avräkningskonto HSB Skåne

Summa övriga fordringar

1 240	1 118
539 777	122 511
541 017	123 629

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Förutbetalda va

Förutbetalda försäkring

Förutbetalda kabel-tv

Förutbetalda internet

Upplupna ränteintäkter

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 661	12 764
47 115	46 452
10 142	18 547
356	356
0	2 554
74 274	80 673

9 Övriga kortfristiga placeringar

2015-12-31 2014-12-31

Placeringskonto HSB Skåne

Summa övriga kortfristiga placeringar

Räntesats

1,10%

Löptid

2015-01-15

0	1 100 000
0	1 100 000

10 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

SEB		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 594	3 094
Summa kassa och bank	436 320	679 144
	438 915	682 239

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 490	4 158 656	690 309	780 280	5 765 736
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen			780 280	-780 280	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		504 000	-504 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 846 496	1 846 496		0
Årets resultat				-941 871	-941 871
Belopp vid årets utgång	136 490	2 816 160	2 813 085	-941 871	4 823 864

12 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,43%	2015-12-30	300 000	0	2 229 964
SE-Banken Bolån	0,88%	2016-08-28	20 000	980 000	
Nordea Hypotek	0,87%	2016-12-30	0	1 929 964	
SE-Banken Bolån	2,92%	2017-03-28	60 000	2 655 000	2 715 000
SE-Banken Bolån	3,02%	2018-06-28	57 600	2 178 400	2 236 000
			437 600	7 743 364	7 180 964

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

457 600

7 285 764

6 763 364

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,18%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 830 400

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 455 364

13 Övriga kortfristiga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Fond för inre underhåll	232 246	268 119
Övriga kortfristiga skulder	2 450	2 450
Utgående värde	234 696	270 569

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	268 119	281 775
Uttag under året	-35 873	-13 656
Utgående värde	232 246	268 119



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Upplupna sociala avgifter	1 602	1 602
Uppl pensionskostnader Fora	0	55
Upplupen el	4 200	4 039
Förutbetalda månavgifter/hyror	269 441	278 690
Upplupna räntekostnader	6 752	6 675
Övriga interimsskulder	52 475	53 911
Beräknat arvode för revision	8 313	8 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 783	353 060

15 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet	10 000 000	10 000 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	10 000 000	10 000 000

Hässleholm 2016-03-31
ort och datum

Pär Olsson

Brittmarie Larsson

Lennart Björkquist

Kristian Andersson

Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-05

Johnny Linde
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmannen i Hässleholm, org nr 737000-1310

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm för 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

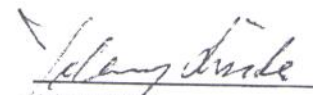
Uttalanden

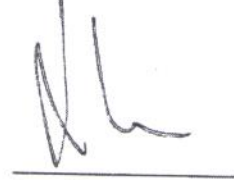
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässleholm den

5 14

2015


Johnny Linde
Av föreningen vald
revisor


Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.