

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm (737000-1310) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 62:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1956 på fastigheterna Länsmannen 7 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Vattugatan 28, 30 A-B, Järnvägsgatan 25-27, 31 A-B, 33 A-B, Andra avenyn 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	15	527
Garage	6	
Parkeringsplatser	14	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog. Föreningsstämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Pär Olsson	ordförande, vald till stämman 2018
Kristian Andersson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Thomas Lantz	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Emil Larsson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Brittmarie Larsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Linde med Kerstin Sjunnesson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit Pär Olsson med Tomas Lantz som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Stefan Jönsson, Anders Uddenius och Martin Jansson med Stefan Jönsson som sammankallande.

Under året har Kristian Andersson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal, el
E.ON	elavtal, nät
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	trappstädning
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 augusti 2017 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. 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 avlopp i källare

Uppdatering av ventilation i lokaler

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Fönsterbyte utfört år 2002

Stambyte med badrumsrenovering utfört år 2008

Byte entrédörrar/installation portlås utfört år 2011

Byte lägenhetsdörrar utfört år 2015

Renovering och ommålning av trapphus utfört år 2015

Byte av låssystem utfört år 2015



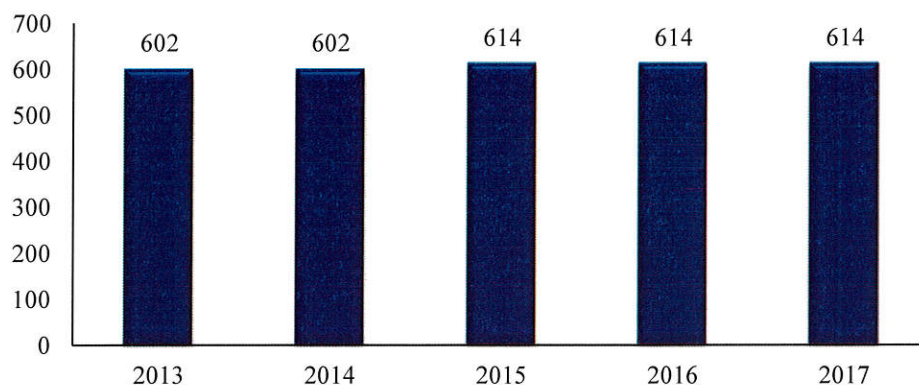


Ekonomi

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

Den för år 2018 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 5 928 164 kr. Under året har föreningen amorterat 417 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 14 år.

Föreningen har dessutom gjort en extra amortering på 940 000 kr i samband med en lånkonvertering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	87
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	85

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 446	3 459	3 456	3 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	539	675	-942	780
Eget kapital, tkr	6 038	5 499	4 824	5 766
Taxeringsvärde, tkr	34 483	34 483	29 199	29 199
-varav byggnad, tkr	25 465	25 465	22 437	22 437
Soliditet	47%	40%	36%	41%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	614	614	614	602
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	1 122	1 122	1 122	1 100
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	523	534	559	581
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 192	1 465	1 557	1 444
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	25	33	40	42
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	21%	27%	25%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	109	117	92	95
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	59	39	337	18
Avskrivning/m ² byggnadsyta	79	79	80	74

En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 72 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 61 m² belöper en månadsavgift om ca 3 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 490	0	3 245 743	1 441 631	674 892	5 498 757
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				674 892	-674 892	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			599 000	-599 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-322 691	322 691		0
Årets resultat					539 235	539 235
Belopp vid årets utgång	136 490	0	3 522 052	1 840 214	539 235	6 037 992



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 116 523
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-599 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	322 691
Årets resultat	539 235
Summa till stämmans förfogande	2 379 450

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 379 450
-------------------------	-----------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 446 265	3 458 606
Övriga rörelseintäkter		16 746	0
Summa rörelseintäkter		3 463 011	3 458 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 089 332	-1 901 585
Övriga externa kostnader	3	-71 436	-79 171
Personalkostnader	4	-205 921	-204 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-436 027	-436 027
Summa rörelsekostnader		-2 802 717	-2 621 142
Rörelseresultat		660 294	837 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 772	3 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 831	-165 939
Summa finansiella poster		-121 059	-162 572
Resultat efter finansiella poster		539 235	674 892
Årets resultat		539 235	674 892

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll

Årets resultat	539 235	674 892
Reservering till fond för yttre underhåll	-599 000	-645 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	322 691	215 417
Över-/underskott efter disposition av underhåll	262 926	245 309

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 Länsmanen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 493 332	11 929 359
Summa materiella anläggningstillgångar		11 493 332	11 929 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 493 832	11 929 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	2 216
Övriga fordringar	7	16 549	7 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 580	73 802
Summa kortfristiga fordringar		39 577	83 293
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	600 000	815 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	815 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	670 153	861 053
Summa kassa och bank		670 153	861 053
Summa omsättningstillgångar		1 309 730	1 759 346
SUMMA TILLGÅNGAR		12 803 562	13 689 205



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 490	136 490
Fond för yttre underhåll		3 522 052	3 245 743
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 658 542	3 382 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 840 214	1 441 631
Årets resultat		539 235	674 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 379 450	2 116 523
Summa eget kapital		6 037 992	5 498 757
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 510 564	6 828 164
Summa långfristiga skulder		5 510 564	6 828 164
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	417 600	457 600
Leverantörsskulder		276 675	329 838
Skatteskulder		9 845	8 740
Övriga skulder	13	203 256	205 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	347 630	360 973
Summa kortfristiga skulder		1 255 006	1 362 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 803 562	13 689 205



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		660 294	837 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		436 027	436 027
		1 096 321	1 273 491
Erhållen ränta		5 657	1 957
Erlagd ränta		-129 329	-166 424
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		972 650	1 109 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		52 106	77
Ökning/minskning av rörelseskulder		-63 781	51 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		960 975	1 160 962
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 357 600	-457 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 357 600	-457 600
Årets kassaflöde		-396 625	703 362
Likvida medel vid årets början		1 682 054	978 692
Likvida medel vid årets slut	15	1 285 429	1 682 054
		-396 625	703 362

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: 39 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.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	524 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	275 725	281 323
Hysesintäkter övrigt	55 800	55 800
Årsavgifter bostäder	2 994 276	2 994 276
Årsavgifter lokaler	108 816	108 816
Intäkter pant, överlåtelse	11 648	18 391
Summa nettoomsättning	3 446 265	3 458 606

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	91 716	57 053
Underhåll enligt plan	322 691	215 417
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	614	0
Snöröjning	2 048	276
El	95 713	88 238
Uppvärmning	566 236	601 274
Vatten, avlopp	145 326	137 188
Renhållning	116 237	75 134
Kabel-TV, internet	42 179	41 992
Fastighetsförsäkringspremier	47 453	47 115
Fastighetsskatt	117 890	115 118
Förvaltningsavtal	541 230	522 780
Summa drift	2 089 332	1 901 585

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	6 517
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	900
Kontorsmaterial, tele, porto	4 377	7 367
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	681
Extern revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	16 153	22 418
Övriga förvaltningskostnader	16 169	7 151
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	25 300	25 300
Summa övriga externa kostnader	71 436	79 171

4 Personalkostnader	2017	2016
Övrig lön/ersättning för anställda	909	0
Arvode styrelsen	78 380	83 547
Övrig lön/ersättning styrelsen	71 000	66 760
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga ersättningar och förmåner	4 380	3 180
Pensionskostnader	385	753
Sociala avgifter	46 867	46 119
Summa personalkostnader	205 921	204 359

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

Utrangering av fönster har skett med 92 400 kr år 2002

Utrangering av vatten- och avloppsstammar inkl badrum har skett med 608 000 kr år 2008

Utrangering av lägenhetsdörrar har skett med 71 400 kr år 2015

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2056

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	3 267 132	-3 085 536	-4 540	1957-2056	177 056
Ursprunglig mark	169 733				169 733
Badrum	12 515 556	-2 815 992	-312 888	2008-2047	9 386 676
Fönsterbyte	1 500 000	-840 000	-60 000	2002-2026	600 000
Entré och portlås	603 312	-180 990	-30 165	2011-2030	392 157
Lägenhetsdörrar	853 012	-56 868	-28 434	2015-2044	767 710
Byggnader	18 908 745	-6 979 386	-436 027		11 493 332

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader 18 739 012 18 739 012

Ingående anskaffningsvärden mark 169 733 169 733

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 18 908 745 18 908 745

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -6 979 386 -6 543 359

Årets avskrivningar -436 027 -436 027

Utgående ackumulerade avskrivningar -7 415 413 -6 979 386

Redovisat värde 11 493 332 11 929 359

Taxeringsvärde 2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder 23 600 000 23 600 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler 1 865 000 1 865 000

Taxeringsvärden mark - bostäder 8 826 000 8 826 000

Taxeringsvärden mark - lokaler 192 000 192 000

Summa taxeringsvärde 34 483 000 34 483 000

Fastighetsbeteckning: Länsmannen 7 och 9

Byggnads- och värdeår: 1956

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2017-12-31 2016-12-31

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

7 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	1 273	1 274
Avräkningskonto HSB Skåne	15 276	6 001
Summa övriga fordringar	16 549	7 275

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald va	10 286	13 787
Förutbetald försäkring	0	47 453
Förutbetald kabel-tv	10 187	10 178
Förutbetald internet	356	356
Förutbetalda sociala kostnader	105	0
Upplupna ränteintäkter	525	1 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121	618
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 580	73 802

9 Övriga kortfristiga placeringar

2017-12-31 2016-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-05-15	600 000	815 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			600 000	815 000

10 Kassa och bank

2017-12-31 2016-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	670 153	861 053
Summa kassa och bank	670 153	861 053

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	2,92%	2017-03-28	2 595 000	0	2 595 000
SE-Banken Bolån	0,73%	2017-08-28	940 000	0	940 000
SE-Banken Bolån	3,02%	2018-06-28	57 600	2 063 200	2 120 800
Nordea Hypotek	0,92%	2020-01-02	300 000	1 329 964	1 629 964
Stadshypotek	1,40%	2021-03-30	22 500	1 337 900	0
Stadshypotek	1,40%	2021-03-30	22 500	1 197 100	0
			3 937 600	5 928 164	7 285 764

Nästa års amortering beräknas uppgå till 417 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 510 564** **6 828 164**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,85%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 1 670 400

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 840 164



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

13 Övriga skulder		2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll		198 913	198 913
Övriga kortfristiga skulder		4 343	6 220
Utgående värde		203 256	205 133
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		198 913	232 246
Uttag under året		0	-33 333
Utgående värde		198 913	198 913
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Uppl pensionskostnader Fora		0	157
Upplupen el		5 115	4 541
Förutbetalda månavgifter/hyror		251 633	271 495
Upplupna räntekostnader		2 769	6 267
Beräknat arvode för revision		9 138	8 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 975	69 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 630	360 973
15 Likvida medel vid årets slut		2017-12-31	2016-12-31
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut		670 153	861 053
Kortfristiga, likvida placeringar		615 276	821 001
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys		1 285 429	1 682 054



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

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 2018-03-26
ort och datum

Pär Olsson

Brittmarie Larsson

Emil Larsson

Kristian Andersson

Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-4-13

Kerstin Spinnesson

Av föreningen vald revisor

CAMILLA BAKKLUND

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Länsmannen i Hässleholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

HÄSSELM 13/4 - 2018

ort och datum

Kerstin Gunnarsson
Kerstin Gunnarsson
Av föreningen vald
revisor

CAMILLA BAKKUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor