



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm
Org nr 737000-1310



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm kallas till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 6 maj 2019 kl 18.00.**

Plats: Vicevärdslokalen, Järnvägsgatan 31 A

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

Vi hälsar samtliga medlemmar i föreningen välkomna!

S E R V E R I N G

Styrelsen
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LÄNSMANNEN I HÄSSLEHOLM

MEDTAG ÅRSREDOVISNINGEN TILL STÄMMAN!



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm (737000-1310) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 63: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 3 oktober 2018. 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	16	532
Garage	6	
Parkeringsplatser	14	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutar enhälligt att antaga normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17, § 21, § 22, § 31 och § 32, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Pär Olsson	ordförande, vald till stämman 2020
Kristian Andersson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Thomas Lantz	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Emil Larsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020

Brittmarie Larsson sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne

EL



HSB - där möjligheterna bor

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Stefan Jönsson 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
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV (uppgraderat för bredband)
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal (gammalt avtal)
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2008

Radonmätning av inomhusluft är utförd 2009

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2014

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 september 2018 av styrelsen. 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 underhållsåtgärd:
Ny energideklaration

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

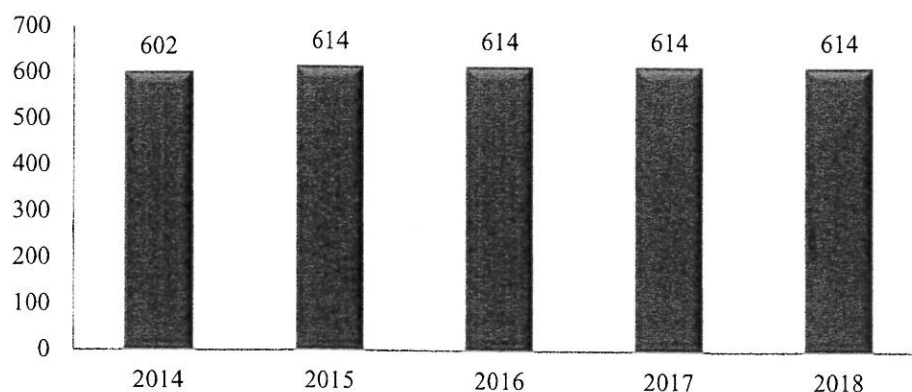


Ekonomi

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

Den för år 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 4 887 953 kr. Under året har föreningen amorterat 1 040 211 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 5 år. Av årets amortering utgjordes 700 000 kr av extraamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	85
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	86

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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	3 469	3 446	3 459	3 456
Resultat efter finansiella poster, tkr	808	539	675	-942
Eget kapital, tkr	6 846	6 038	5 499	4 824
Taxeringsvärde, tkr	34 483	34 483	34 483	29 199
-varav byggnad, tkr	25 465	25 465	25 465	22 437
Soliditet	54%	47%	40%	36%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	614	614	614	614
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	1 122	1 122	1 122	1 122
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	550	518	534	559



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	983	1 192	1 465	1 557
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	19	25	33	40
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	17%	21%	27%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	110	109	117	92
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	59	39	337
Avskrivning/m ² byggnadsyta	79	79	79	80

En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 60 000 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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 490	3 522 052	1 840 214	539 235	6 037 992
Balanseras i ny räkning			539 235	-539 235	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		605 000	-605 000		0
Årets resultat				808 170	808 170
Belopp vid årets utgång	136 490	4 127 052	1 774 450	808 170	6 846 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 379 450
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-605 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	808 170
Summa till stämmans förfogande	2 582 620

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 582 620
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 468 859	3 446 265
Övriga rörelseintäkter		9 161	16 746
Summa rörelseintäkter		3 478 020	3 463 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 833 641	-2 089 332
Övriga externa kostnader	3	-106 985	-71 436
Personalkostnader	4	-199 123	-205 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-436 027	-436 027
Summa rörelsekostnader		-2 575 775	-2 802 717
Rörelseresultat		902 245	660 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 987	4 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 062	-125 831
Summa finansiella poster		-94 075	-121 059
Resultat efter finansiella poster		808 170	539 235
Årets resultat		808 170	539 235

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	808 170	539 235
Reservering till fond för yttre underhåll	-605 000	-599 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	322 691
Över-/underskott efter disposition av underhåll	203 170	262 926

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

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

fel



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 057 305	11 493 332
Summa materiella anläggningstillgångar		11 057 305	11 493 332
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 057 805	11 493 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 424	448
Övriga fordringar	7	10 388	16 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 445	22 580
Summa kortfristiga fordringar		89 257	39 577
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 415 629	670 153
Summa kassa och bank		1 415 629	670 153
Summa omsättningstillgångar		1 504 887	1 309 730
SUMMA TILLGÅNGAR		12 562 692	12 803 562



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 490	136 490
Fond för yttre underhåll		4 127 052	3 522 052
Summa bundet eget kapital		4 263 542	3 658 542
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 774 450	1 840 214
Årets resultat		808 170	539 235
Summa fritt eget kapital		2 582 620	2 379 450
Summa eget kapital		6 846 162	6 037 992
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 434 053	5 510 564
Summa långfristiga skulder		4 434 053	5 510 564
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	453 900	417 600
Leverantörsskulder		160 604	276 675
Skatteskulder		1 710	9 845
Övriga skulder	13	193 154	203 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	473 108	347 630
Summa kortfristiga skulder		1 282 477	1 255 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 562 692	12 803 562

[Signature]



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		902 245	660 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		436 027	436 027
		1 338 272	1 096 321
Erhållen ränta		2 512	5 657
Erlagd ränta		-95 926	-129 329
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		1 244 858	972 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-57 992	52 106
Ökning/minskning av rörelseskulder		-8 965	-63 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 177 901	960 975
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 040 211	-1 357 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 040 211	-1 357 600
Årets kassaflöde		137 690	-396 625
Likvida medel vid årets början		1 285 429	1 682 054
Likvida medel vid årets slut	15	1 423 119	1 285 429
		137 690	-396 625

20



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

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: 100 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	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	292 672	275 725
Hysesintäkter övrigt	55 800	55 800
Årsavgifter bostäder	2 994 276	2 994 276
Årsavgifter lokaler	108 816	108 816
Intäkter pant, överlåtelse	17 295	11 648
Summa nettoomsättning	3 468 859	3 446 265

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	98 536	91 716
Underhåll enligt plan	0	322 691
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	631	614
Snöröjning	4 323	2 048
El	97 788	95 713
Uppvärmning	599 391	566 236
Vatten, avlopp	149 383	145 326
Renhållning	122 971	116 237
Kabel-TV, internet	39 523	42 179
Fastighetsförsäkringspremier	44 706	47 453
Fastighetsskatt	117 848	117 890
Förvaltningsavtal	558 540	541 230
Summa drift	1 833 641	2 089 332

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	300
Kontorsmaterial, tele, porto	7 359	4 377
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	9 040	0
Extern revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelse	20 334	16 153
Övriga förvaltningskostnader	7 228	16 169
Övriga externa tjänster	28 473	0
Medlemsavgifter	25 300	25 300
Övriga externa kostnader	338	0
Summa övriga externa kostnader	106 985	71 436



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmännen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

4 Personalkostnader

2018

2017

Övrig lön/ersättning för anställda	0	909
Arvode styrelsen	86 280	78 380
Övrig lön/ersättning styrelsen	60 000	71 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 180	4 380
Pensionskostnader	198	385
Sociala avgifter	45 465	46 867
Summa personalkostnader	199 123	205 921

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

5 Byggnader och mark

2018-12-31 2017-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2075

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	3 267 132	-3 090 076	-4 540	1957-2056	172 516
Ursprunglig mark	169 733				169 733
Badrum	12 515 556	-3 128 880	-312 888	2008-2047	9 073 788
Fönsterbyte	1 500 000	-900 000	-60 000	2002-2026	540 000
Entré och portlås	603 312	-211 155	-30 165	2011-2030	361 992
Lägenhetsdörrar	853 012	-85 302	-28 434	2015-2044	739 276
Byggnader	18 908 745	-7 415 413	-436 027		11 057 305

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	-7 415 413	-6 979 386
Årets avskrivningar	-436 027	-436 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 851 440	-7 415 413

Redovisat värde

11 057 305 11 493 332

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

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: Länsmännen 7 och 9

Byggnads- och värdeår: 1956

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

7 Övriga fordringar

2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto	2 899	1 273
Avräkningskonto HSB Skåne	7 489	15 276
Summa övriga fordringar	10 388	16 549

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald va	0	10 286
Förutbetald försäkring	10 947	0
Förutbetald kabel-tv	44 805	10 187
Förutbetald internet	356	356
Förutbetalda sociala kostnader	187	105
Upplupna ränteintäkter	0	525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 150	1 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 445	22 580

9 Övriga kortfristiga placeringar

2018-12-31 2017-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne			0	600 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	600 000

10 Kassa och bank

2018-12-31 2017-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 415 629	670 153
Summa kassa och bank	1 415 629	670 153

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		
SE-Banken Bolån	3,02%	2018-06-28	26 411	0	2 063 200
Nordea Hypotek	1,03%	2020-01-02	225 000	1 104 964	1 329 964
Stadshypotek	1,40%	2021-03-30	22 500	1 307 900	1 330 400
Stadshypotek	1,40%	2021-03-30	37 500	1 167 100	1 204 600
Stadshypotek	1,39%	2022-06-30	28 800	1 307 989	0
			1 040 211	4 887 953	5 928 164
Nästa års amortering beräknas uppgå till				453 900	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 434 053	5 510 564
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,31%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				1 815 600	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 618 453	

13 Övriga skulder

2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	189 083	198 913
Övriga kortfristiga skulder	4 071	4 343
Utgående värde	193 154	203 256



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm

Org nr 737000-1310

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	198 913	198 913
Uttag under året	-9 830	0
Utgående värde	189 083	198 913

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

Upplupen el	7 932	5 115
Upplupen värme	84 917	0
Upplupet vatten	26 200	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	258 041	251 633
Upplupna räntekostnader	2 905	2 769
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 975	78 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 108	347 630

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

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 415 629	670 153
Kortfristiga, likvida placeringar	7 489	615 276
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	1 423 119	1 285 429

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

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 den 18-03-2019

Pär Olsson

Brittmari Larsson

Emil Larsson

Kristian Andersson

Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2019

Kerstin Sjunnesson

Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg

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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 Länsmannen i Hässleholm för år 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.

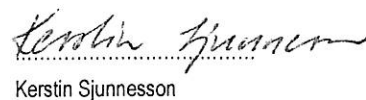
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Kristianstad den 11/4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Kerstin Sjunnesson

Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

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/anspråktagande 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.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

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.