

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe

Org nr 737000-1179



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe kallas till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 8 maj 2018 kl 18.00.**

Plats: Samlingslokalen

DAGORDNING

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. Beslut om antagande av normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17, § 21, § 22, § 31 och § 32, andra beslutet av två
25. Beslut angående installation av solceller
26. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman ges information om vad som hänt i föreningen den senaste tiden.

Vi hälsar samtliga medlemmar i föreningen välkomna!

S E R V E R I N G

Styrelsen
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HÄSTEN I TYRINGE

MEDTAG ÅRSREDOVISNINGEN TILL STÄMMAN!



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe (737000-1179) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 48: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 22 augusti 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1970 på fastigheterna Hästen 3 och Tvärskog 1:72 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Stenbocksgatan 15 A-C, 17 A-C, 19 A-C i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	36	2 376
3	18	1 404
	54	3 780

Lokaler, hyresrätt	1	30
Parkeringsplatser	9	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17, § 21, § 22, § 31 och § 32, första beslutet av två.

Följande motioner behandlades

Ramp till gaveln på 15C till samlingslokalen.

En extra punkt på stämmodagordningen om att avsätta tid till frågestund/information.

Stämman beslutar att avslå ovanstående motioner

Motion gällande kostnader för gästrum.

Styrelsen redovisar kostnaden för att bygga gästrummet och uthyrningsintäkten under juni-december 2016.



Extra föreningsstämma angående hölls den 24 juli 2017, varvid 17 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade om kompletteringsval efter Halina Stasiak..

Stämman beslutade att välja Ioan Marin Toldea för tiden intill dess ordinarie stämma 2018 hålls.

Klaus Laubert informerade angående förvaltningen av HSB Brf Hästen.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Klaus Laubert	ordförande, vald till stämman 2018
Milenko Solaric	vice ordförande, vald till stämman 2018
Elisabeth Knutsson	sekreterare, avliden 2017-12-13
Hilkka Qvant	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Ioan Marin Toldea	styrelseledamot, vald vid extra stämma, vald till stämman 2018
Lena Yüceakin	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Monica Brodin med Andrea Marco som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Klaus Laubert	
Milenko Solaric	suppleant

Vid årets slut bestod valberedningen av Marie Servin och Stig Borg med Marie Servin som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sonera Sverige AB	kabel-TV digitalt, kollektivt bredband (uppgraderat för telefoni)
HSB Skåne	förvaltningsavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Gästrum finns att hyra för medlemmarna till en kostnad av 200 kr per dag..

Samlingslokal finns att nyttja för medlemmarna.

Däckrum finns att hyra för förvaring av bildäck.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

PCB-inventering är utförd år 2008.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd 2014.

Radonmätning är utförd 2017

Studieverksamhet/Fritidsverksamhet

Grillfest anordnades den 27 augusti, ca 20 deltagare.

Julkaffe arrangerades den 9 december, ca 20 personer deltog



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 september 2017 av Klaus Laubert, Milenco Solaric, förvaltaren Lena Yüceakin tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Radonmätning avslutad utan anmärkningar

Asfaltering och uppmärkning av 9 st p-platser

Asfaltering av yta mellan hus 15 och sophus

Nytt lekhus byggdes och 10 m³ ny sand levererades

Kantstengjutning gjordes vid gästparkeringen norr om hus 19

Omfattande grävarbete utfördes i rabatter mellan lekplats och hus 17.

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

Byte fönster utfört år 2004

Renovering balkonger utfört år 2007

Installation av passer- och låssystem utfört år 2010

Ventilation (byte frånluftsfläktar m m) utfört år 2010

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

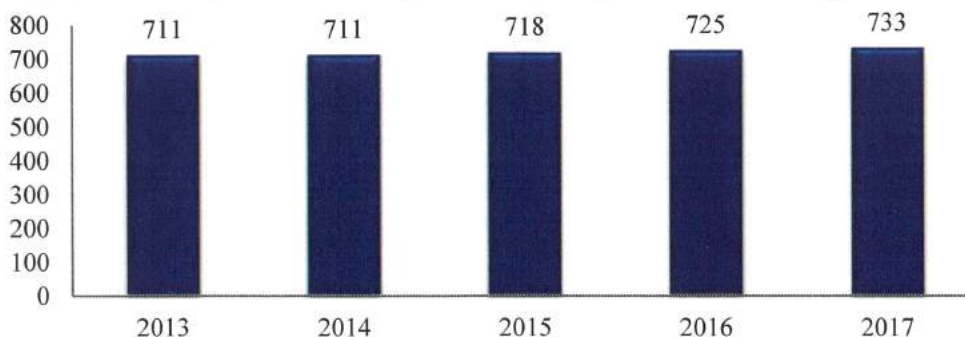
Styrelsen har begärt offert angående installation av solcellspaneler. Man kommer att arbeta vidare med detta.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 733 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 1 218 273 kr. Under året har föreningen amorterat 100 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år.

Det gjorde en extra amortering på ett lån i Sparbanken Skåne med 800 000 kr 2017-05-10.

Den 10 november löste man samma lån med 307 275 kr.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtit (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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 753	2 716	2 675	2 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	582	358	188	337
Eget kapital, tkr	3 134	2 552	2 195	2 007
Taxeringsvärde, tkr	12 672	12 672	11 267	11 267
-varav byggnad, tkr	10 310	10 310	9 377	9 377
Soliditet	60%	43%	39%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	733	725	718	711
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	498	498	208	858
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	322	642	668	824
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	9	14	20	25
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	19%	22%	28%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	93	44	90
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	42	92	134	88
Avskrivning/m ² byggnadsyta	37	37	37	38

En snittlägenhet på 70 m² kan förenklat sägas vara belånad med 22 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 70 m² belöper en månadsavgift om ca 4 300 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	283 400	992 933	918 400	357 605	2 552 338
Balanseras i ny räkning			357 605	-357 605	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		80 000	-80 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-160 252	160 252		0
Årets resultat				582 039	582 039
Belopp vid årets utgång	283 400	912 681	1 356 257	582 039	3 134 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 276 005
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-80 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	160 252
Årets resultat	582 039
Summa till stämmans förfogande	1 938 295

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 938 295
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 752 690	2 715 801
Övriga rörelseintäkter		2 100	3 580
Summa rörelseintäkter		2 754 790	2 719 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 641 525	-1 656 587
Underhåll enligt plan		-160 252	-352 091
Övriga externa kostnader	3	-97 197	-88 067
Personalkostnader	4	-100 512	-73 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-139 415	-139 415
Summa rörelsekostnader		-2 138 902	-2 309 160
Rörelseresultat		615 889	410 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 002	856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 852	-53 472
Summa finansiella poster		-33 850	-52 616
Resultat efter finansiella poster		582 039	357 605
Årets resultat		582 039	357 605

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

Årets resultat	582 039	357 605
Reservering till fond för yttre underhåll	-80 000	-354 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	160 252	352 091
Över-/underskott efter disposition av underhåll	662 291	355 696

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 472 759	4 612 174
Summa materiella anläggningstillgångar		4 472 759	4 612 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 473 259	4 612 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	0
Aktuell skattefordran		6 251	6 251
Övriga fordringar	7	10 887	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 128	54 822
Summa kortfristiga fordringar		39 714	62 498
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	700 000
Summa kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	679 422	534 998
Summa kassa och bank		679 422	534 998
Summa omsättningstillgångar		719 136	1 297 495
SUMMA TILLGÅNGAR		5 192 395	5 910 169

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		283 400	283 400
Fond för yttre underhåll		912 681	992 933
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 196 081	1 276 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 356 257	918 400
Årets resultat		582 039	357 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 938 295	1 276 005
Summa eget kapital		3 134 376	2 552 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 178 273	2 325 548
Summa långfristiga skulder		1 178 273	2 325 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000	100 000
Leverantörsskulder		187 449	313 207
Övriga skulder	13	296 680	297 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355 617	321 929
Summa kortfristiga skulder		879 746	1 032 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 192 395	5 910 169

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 889	410 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	139 415	139 415
	755 304	549 636
Erhållen ränta	1 328	529
Erlagd ränta	-41 913	-53 976
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	714 719	496 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	31 919	3 583
Ökning/minskning av rörelseskulder	-85 477	59 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	661 161	559 313
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 207 275	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 207 275	-100 000
Årets kassaflöde	-546 114	459 313
Likvida medel vid årets början	1 235 781	776 468
Likvida medel vid årets slut	689 667	1 235 781
	-546 114	459 313

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	679 422	534 998
Kortfristiga, likvida placeringar	10 245	700 783
	689 667	1 235 781

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

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 1 378 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	14 952	14 952
Hysesintäkter övrigt	13 450	6 200
Årsavgifter bostäder	2 769 516	2 741 868
Avsättning inre fond	-68 850	-68 850
Intäkter pant, överlåtelse	12 544	9 085
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 078	12 546
Summa nettoomsättning	2 752 690	2 715 801

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	87 473	104 826
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 059	2 855
Snöröjning	12 898	11 293
El	78 199	71 567
Uppvärmning	457 609	486 190
Vatten, avlopp	154 882	161 724
Renhållning, sophämtning	74 899	45 831
Kabel-TV, internet	125 872	125 556
Fastighetsförsäkringspremier	32 703	32 469
Fastighetsskatt	38 541	38 541
Förvaltningsavtal	576 389	575 735
Summa drift	1 641 525	1 656 587



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Övriga fastighetskostnader	7 750	0
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	6 394
Resekostnader	0	7
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	4 613
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	17 625	7 500
Bevakning, övriga riskkostnader	0	2 928
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	12 716	9 321
Övriga förvaltningskostnader	31 868	31 566
Medlemsavgifter	17 200	17 200
Övriga externa kostnader	900	0
Summa övriga externa kostnader	97 197	88 067

4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	20 135	0
Arvode styrelsen	50 300	50 725
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	1 110	175
Övriga ersättningar och förmåner	6 800	4 800
Pensionskostnader	200	450
Sociala avgifter	16 967	11 850
Summa personalkostnader	100 512	73 000

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal

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

Utrangering av ventilationssystem har skett med 30 400 kr år 2010

Utrangering av låssystem har skett med 13 900 kr år 2010

Utrangering av balkonger har skett med 124 700 kr år 2007

Utrangering av fönster har skett med 254 800 kr år 2004

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2089

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	8 078 470	-3 685 896	-139 415	1970-2089	4 253 159
Ursprunglig mark	219 600				219 600
Byggnader	8 298 070	-3 685 896	-139 415		4 472 759

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 078 470 8 078 470

Anskaffningsvärde mark 219 600 219 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8 298 070 8 298 070**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -3 685 896 -3 546 481

Årets avskrivningar -139 415 -139 415

Utgående ackumulerade avskrivningar -3 825 311 -3 685 896**Redovisat värde 4 472 759 4 612 174**



HSB - där möjligheterna bor

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	10 235 000	10 235 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	75 000	75 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	2 362 000	2 362 000
Summa taxeringsvärde	12 672 000	12 672 000

Fastighetsbeteckning: Hästen 3 och Tvärskog 1:72
Byggnads- och värdeår: 1970

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

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	642	642
Avräkningskonto HSB Skåne	10 245	783
Summa övriga fordringar	10 887	1 425

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	32 703
Förutbetald kabel-tv	20 952	20 952
Upplupna ränteintäkter	0	327
Övriga interimfordringar	1 176	840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 128	54 822

9 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
	Räntesats	Löptid
Placeringskonto HSB Skåne	0	700 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	700 000

10 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	679 422	534 998
Summa kassa och bank	679 422	534 998

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31			
	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	1,30%	2017-05-10	1 167 275	0	1 167 275
Swedbank Hyp AB	1,59%	2019-09-25	40 000	1 218 273	1 258 273
			1 207 275	1 218 273	2 425 548
Nästa års amortering beräknas uppgå till				40 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 178 273	2 325 548



HSB - där möjligheterna bor

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,59%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	160 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 018 273

13 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Fond för inre underhåll	296 680	297 148
Utgående värde	296 680	297 148

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	297 148	319 899
Årets avsättning	68 850	68 850
Uttag under året	-69 318	-91 601
Utgående värde	296 680	297 149

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupen el	5 154	4 236
Upplupet vatten	8 951	15 216
Förutbetalda månavgifter/hyror	274 893	230 116
Upplupna räntekostnader	2 981	10 042
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimsskulder	54 500	53 781
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 617	321 929


15 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning


Uttagna pantbrev i fastighet	4 155 600	4 155 600
Varav obelånade	998 600	998 600
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	3 157 000	3 157 000


Tyringe 2018-03-13
ort och datum


Klaus Laubert



Milenko Solaric


Hilikka Qvant


Ioan Marin Toldea


Lena Yüceakin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-03-13


Monica Brodin
Föreningsvald revisor


Camilla Bakkund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe, org.nr. 737000-1179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Hästen i Tyringe 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Hässleholm 2018-03-13
ort och datum



Monica Brodin
Av föreningen vald
revisor



Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd 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/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 (försköttshyror, 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.

