



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Göingen i Hässleholm (737000-1237) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 75:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1942 på fastigheterna Blåhaken 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kullagatan 1 A-C, 3A-C och 5 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	776
2	36	1 740
3	7	485
	63	3 000
Lokaler, hyresrätt	1	219
Parkeringsplatser	14	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Karl Heinmert	ordförande, vald till stämman 2018
Jonas Thordeman	vice ordförande, vald till stämman 2019
Britt-Marie Åkesson	sekreterare, vald till stämman 2019
Aura-Delfina Iordache	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Filip Boberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Peter Olsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Thomas Bendtsen	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm med Mats Williamsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Vid årets slut bestod valberedningen av Peter Olsson, Ella Szulc Linbom och Olof Jönsson med Peter Olsson som sammankallande.

Representant till fullmäktige i HSB Skåne har under året varit Jonas Thordeman med Britt-Marie Åkesson som suppleant.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholms Miljö Ab	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2012

Radonmätning är utförd år 2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 6 september 2017 av styrelsen tillsammans med förvaltaren, Mats Johansson från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom några väsentliga brister, bristerna är följande: Soffuset behöver oljas och dörren bytas. Behov av statusbesiktning av taken på samtliga fastigheter. Fjärrvärmecentralen i Kullagatan 3 behöver snart bytas p.g.a. ålder. 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

Statusbesiktningen av taken samt byte av fjärrvärmecentralen i Kullagatan3 har inte åtgärdats.

Resterande brister har blivit åtgärdade.

Under året har följande större underhållsåtgärder gjorts:

Byte av blandare

Elarbeten

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

Fasadrenovering utförd år 2003.

Fönsterbyte utförd år 2011.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Stambyte med badrumsrenovering med förväntad byggstart år 2018
Takomläggning

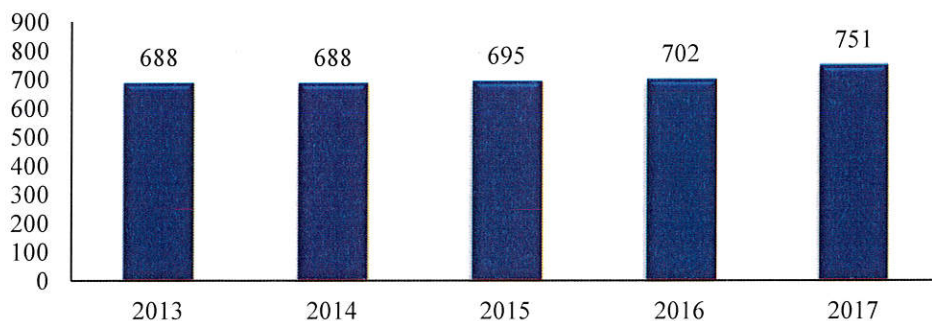
Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 751 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2018-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 979 928 kr. Under året har föreningen amorterat 120 012 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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	2 330	2 184	2 152	2 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	572	604	477	285
Eget kapital, tkr	4 996	4 425	3 821	3 344
Taxeringsvärde, tkr	18 023	18 023	15 783	15 783
-varav byggnad, tkr	12 415	12 415	11 369	11 369
Soliditet	64%	60%	53%	48%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	751	702	695	688
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	499	495	495	495
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	660	700	843	906
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	17	20	29
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	11%	12%	16%	17%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	81	39	94
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	20	6	34	59
Avskrivning/m ² byggnadsyta	53	56	56	56

En snittlägenhet på 48 m² kan förenklat sägas vara belånad med 31 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 48 m² belöper en månadsavgift om ca 3 000 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 357	0	2 628 195	1 118 508	603 774	4 424 834
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				603 774	-603 774	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			76 000	-76 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-64 754	64 754		0
Årets resultat					571 610	571 610
Belopp vid årets utgång	74 357	0	2 639 441	1 711 036	571 610	4 996 444



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 722 282
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-76 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	64 754
Årets resultat	571 610
Summa till stämmans förfogande	2 282 646

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 282 646
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 330 417	2 183 839
Summa rörelseintäkter		2 330 417	2 183 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 280 948	-1 176 974
Underhåll enligt plan		-64 754	-20 595
Övriga externa kostnader	3	-75 078	-63 801
Personalkostnader	4	-133 004	-101 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-172 130	-178 707
Summa rörelsekostnader		-1 725 913	-1 541 510
Rörelseresultat		604 504	642 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 296	14 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 189	-52 819
Summa finansiella poster		-32 893	-38 555
Resultat efter finansiella poster		571 610	603 774
Årets resultat		571 610	603 774

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

Årets resultat	571 610	603 774
Reservering till fond för yttre underhåll	-76 000	-262 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	64 754	20 595
Över-/underskott efter disposition av underhåll	560 364	362 369

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	4 445 012	4 617 141
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	106 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 551 262	4 617 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 551 762	4 617 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	23 468
Övriga fordringar	8	9 265	46 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 294	29 203
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		19 559	98 957
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 500 000	1 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	1 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	743 516	901 872
<i>Summa kassa och bank</i>		743 516	901 872
Summa omsättningstillgångar		3 263 075	2 700 829
SUMMA TILLGÅNGAR		7 814 837	7 318 470

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 357	74 357
Fond för yttre underhåll		2 639 441	2 628 195
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 713 798</u>	<u>2 702 552</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 711 036	1 118 508
Årets resultat		571 610	603 774
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 282 646	1 722 282
Summa eget kapital		4 996 444	4 424 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 859 916	1 979 928
Summa långfristiga skulder		1 859 916	1 979 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	120 012	120 012
Leverantörsskulder		190 673	181 197
Aktuella skatteskulder		4 816	5 586
Övriga skulder	14	384 966	364 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	258 010	242 162
Summa kortfristiga skulder		958 477	913 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 814 837	7 318 470

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	604 504	642 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 130	178 707
	776 633	821 036
Erhållen ränta	13 757	14 680
Erlagd ränta	-47 766	-53 272
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	742 624	782 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	42 865	-23 636
Ökning/minskning av rörelseskulder	45 346	-29 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 835	729 301
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-120 012	-429 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 012	-429 038
Årets kassaflöde	604 573	300 263
Likvida medel vid årets början	2 646 550	2 346 288
Likvida medel vid årets slut	3 251 123	2 646 550
	604 573	300 263

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	743 516	901 872
Kortfristiga, likvida placeringar	2 507 607	1 744 679
	3 251 123	2 646 550

**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% - 4,0%

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.

	2017	2016
1 Nettoomsättning		
Hysesintäkter lokaler	109 224	108 348
Hysesintäkter övrigt	16 800	13 900
Årsavgifter bostäder	2 254 368	2 106 876
Avsättning inre fond	-66 999	-66 999
Intäkter pant, överlåtelse	17 024	21 714
Summa nettoomsättning	2 330 417	2 183 839
2 Driftskostnader		
Löpande underhåll	66 828	46 773
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	285	0
Snöröjning	4 203	4 466
El	76 258	73 638
Uppvärmning	388 763	404 574
Vatten, avlopp	162 233	150 361
Renhållning, sophämtning	94 468	69 465
Kabel-TV, internet	32 760	32 560
Fastighetsförsäkringspremier	19 573	19 378
Fastighetsskatt	58 584	58 584
Förvaltningsavtal	376 992	317 175
Summa drift	1 280 948	1 176 974



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	0
Kontorsmaterial, tele, porto	0	3 315
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	4 436	646
Kundförluster	1 120	0
Hyses- / avgiftsförluster	2 393	0
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	24 863	24 818
Övriga förvaltningskostnader	12 928	6 284
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	19 900	19 900
Summa övriga externa kostnader	75 078	63 801

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	73 600	49 400
Övrig lön/ersättning styrelsen	29 096	28 696
Revisionsarvode	3 000	3 000
Bilersättning	120	0
Övriga ersättningar och förmåner	4 380	4 380
Pensionskostnader	206	513
Sociala avgifter	22 602	15 445
Summa personalkostnader	133 004	101 434

Medelantalet anställda

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

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

Utrangering avseende fasader har skett under år 2003 med 112 400 kr.

Utrangering av fönster har skett under år 2011 med 85 700 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2062

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	7 636 716	-3 065 765	-172 130	2014-2062	4 398 822
Ursprunglig mark	46 190				46 190
Miljöhus	107 671	-107 671	0		0
Byggnader	8 454 327	-3 837 186	-172 130		4 445 012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 408 137	8 408 137
Anskaffningsvärde mark	46 190	46 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 454 327	8 454 327

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 837 186	-3 658 479
Årets avskrivningar	-172 130	-178 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 009 316	-3 837 186

Redovisat värde	4 445 012	4 617 141
------------------------	------------------	------------------



Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	12 057 000	12 057 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	358 000	358 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 321 000	5 321 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	287 000	287 000
Summa taxeringsvärde	18 023 000	18 023 000

Fastighetsbeteckning: Blåhaken 1, 2 och 3

Byggnads- och värdeår: 1942

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

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar **2017-12-31** **2016-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	106 250	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	106 250	0

Pågående nyanläggning avser stambyte med badrumsrenovering. Arbetet beräknas vara klart 2018.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2017-12-31** **2016-12-31**

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

8 Övriga fordringar **2017-12-31** **2016-12-31**

Skattekonto	1 658	1 607
Avräkningskonto HSB Skåne	7 607	44 679
Summa övriga fordringar	9 265	46 286

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald försäkring	0	19 573
Förutbetald kabel-tv	8 204	8 176
Förutbetalda sociala kostnader	97	0
Upplupna ränteintäkter	1 993	1 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 294	29 203

10 Övriga kortfristiga placeringar **2017-12-31** **2016-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-19	2 500 000	1 700 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 500 000	1 700 000

11 Kassa och bank **2017-12-31** **2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	743 516	901 872
Summa kassa och bank	743 516	901 872

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Skulder till kreditinstitut** **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,23%	2018-10-30	44 404	723 846	768 250
Stadshypotek	2,23%	2018-10-30	48 004	801 273	849 277
Stadshypotek	2,23%	2018-10-30	27 604	454 809	482 413
			120 012	1 979 928	2 099 940
Nästa års amortering beräknas uppgå till				120 012	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 859 916	1 979 928
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,23%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				480 048	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 379 868	

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

Fond för inre underhåll	384 036	363 822
Övriga kortfristiga skulder	929	929
Utgående värde	384 966	364 751
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	363 822	357 904
Årets avsättning	66 999	66 999
Uttag under året	-46 785	-61 082
Utgående värde	384 036	363 822

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

Upplupen el	5 089	3 988
Upplupet vatten	18 187	7 760
Förutbetalda månavgifter/hyror	164 488	177 691
Upplupna räntekostnader	7 358	7 935
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimsskulder	53 750	36 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 010	242 162



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

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

3 300 899

3 300 899

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

3 300 899

3 300 899

Hässleholm 2018-03-19

ort och datum

Karl Heinmert

Jonas Thordeman

Britt-Marie Åkesson

Aura-Delfina Iordache

Filip Boberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-13

Sven-Arne Frohm

Föreningsvald revisor

Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göingen i Hässleholm, org.nr. 737000-1237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Göingen 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 *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 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 Bostadsrättsförening Göingen 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm 13/4 - 2018

ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor



Camilla Bakkuono
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor