



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm (737000-1344) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 68: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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes åren 1949-1950 på fastigheten Långdansen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mellankullagatan 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C och 10 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	9	369
2	54	3 168
3	36	2 655
	99	6 192
Lokaler, hyresrätt	11	438
Parkeringsplatser	36	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2016

Peter Ronkainen	ordförande, vald till stämman 2017
Henrik Johansson	vice ordförande, vald till stämman 2017
Irja Qvintus	sekreterare, vald till stämman 2018
Johan Grip	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Helena Zaar	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Carl-Viktor Lang	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Per Kristiansson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Lars-Göran Engfors styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08, vari 28 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att byta ut lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar samt att föreningen temporärt övertar bostadsrättshavarnas underhållsansvar för lägenhetsdörrarna från det att arbetet påbörjas tills slutbesiktning har skett.

Fråga om att ta bort en björk mellan hus 4 och 6. 9 ville ta bort, 12 ville ha kvar och 7 röstade blankt. Stämman beslutade att inte ta bort björk mellan hus 4 och 6.



Extra föreningsstämma hölls 2016-08-15, vari 28 röstberättigade medlemmar var representerade och 6 fullmakter lämnats till ombud.

Tio medlemmar ville ha extra stämma om att ta bort en björk mellan hus 4 och 6. 7 ville ta bort, 27 ville ha kvar. Stämman beslutade att inte ta bort björk mellan hus 4 och 6.

Av föreningen vald revisor har varit

Majvi Lundström

Yvonne Söderdahl suppleant

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

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Carl-Viktor Lang

Johan Grip suppleant

Valberedningen har under året bestått av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kidde Sweden AB	brandskydd
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

I Mellankullagatan 2 finns en föreningslokal som kan hyras av de boende.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 9 juni 2016 av Irja Qvintus, representant från styrelsen, tillsammans med Göran Camitz, konsult från HSB Skåne.

Vid besiktningen konstaterades bl a problem med taken på alla 5 husen. Taken kommer att besiktigas och uppkomna brister ska åtgärdas 2017. Asfalt på vissa ställen är dålig. År 2017 ska kartläggas vilka brister som finns och dessa kommer att åtgärdas. Eventuellt ska asfalten tas bort där den är värst och ersättas med plattor.

mu

lw



Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
Inköp och installation av ny torktumlare i tvättstuga Mellankullagatan 6.
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
Omläggning av yttertak utfört år 2006.
Byte av fönster utfört år 2007.
Byggnation av sophus utfört år 2009.
Stambyte/badrensreovering är utfört år 2011-2012.

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

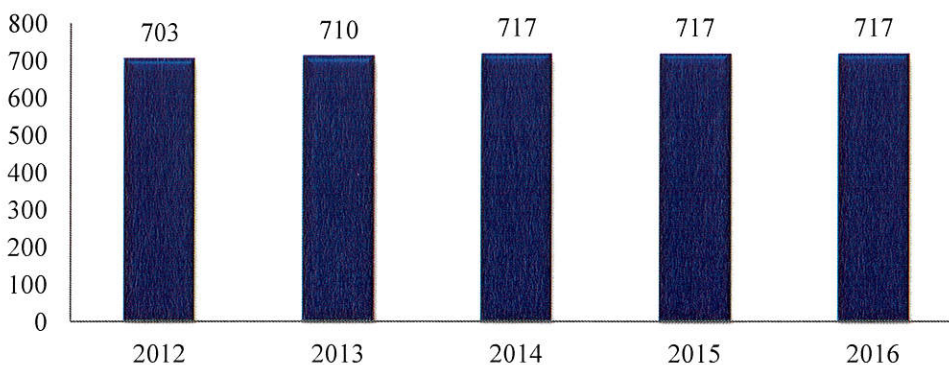
Omläggning asfalt där behov föreligger.
Omdragning el där behov föreligger.
Lagning av fasader utvändigt, puts flagnar, Mellankullgatan 10.
Lagning av källartrappor där behov föreligger.
Rensning av ventilationskanaler vid behov.
Byte värmepumpar vid behov.
Byte tvättmaskiner och torkrumsutrustning vid behov.
Byte värmeledningsnät och radiatorer om behov föreligger.

Strategin är att underhålla med egna likvida medel enligt plan i underhållsplan, som kommer att uppdateras under 2017. Årsavgifter är enligt behov och kommer att noga kontrolleras inför varje år.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2017 upprättade budgeten visade höjningsbehov men styrelsen beslutade att minska avsättning till yttre fond och därmed lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 115 106 kr. Under året har föreningen amorterat 669 984 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Ett lån har skrivits om under 2016 till betydligt lägre ränta.

Styrelsen har valt att binda räntan på alla lån på olika bindningstider för att minimera riskerna och underlätta den ekonomiska planeringen.

OK

*Kommentarer till Årets resultat*

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	120
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	116

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 601	4 599	4 581	4 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	-323	852	35	240
Eget kapital, tkr	9 035	9 358	8 506	8 471
Taxeringsvärde, tkr	37 057	32 621	32 621	32 621
-varav byggnad, tkr	26 347	24 235	24 235	24 235
Soliditet	37%	37%	34%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	717	717	717	710
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	247	247	234	227
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 280	2 388	2 487	2 595
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	50	78	87	101
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	38%	45%	47%	49%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	129	73	66	68
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	224	23	149	78
Avskrivning/m ² byggnadsyta	104	104	104	102

En snittlägenhet på 63 m² kan förenklat sägas vara belånad med 143 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 63 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad. *AM*



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 255	19 570	5 586 882	2 852 910	851 918	9 357 536
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				851 918	-851 918	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			856 000	-856 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 488 266	1 488 266		0
Årets resultat					-322 818	-322 818
Belopp vid årets utgång	46 255	19 570	4 954 616	4 337 095	-322 818	9 034 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 704 829
Årets resultat	-322 818
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-856 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 488 266
Summa till stämmans förfogande	4 014 276

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 014 276
-------------------------	-----------

PH

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 601 220	4 599 310
Övriga rörelseintäkter	2	257	0
Summa rörelseintäkter		4 601 477	4 599 310
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 733 952	-2 396 286
Övriga externa kostnader	4	-96 073	-82 209
Personalkostnader	5	-107 299	-100 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-686 573	-686 573
Summa rörelsekostnader		-4 623 897	-3 265 508
Rörelseresultat		-22 420	1 333 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 543	3 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 941	-485 239
Summa finansiella poster		-300 398	-481 884
Resultat efter finansiella poster		-322 818	851 918
Årets resultat		-322 818	851 918

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

Årets resultat	-322 818	851 918
Reservering till fond för yttre underhåll	-856 000	-483 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 488 266	151 721
Över-/underskott efter disposition av underhåll	309 448	520 639

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

OK

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 119 157	22 795 462
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 535	30 803
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 139 692	22 826 265
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 140 192	22 826 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 329	1 104
Övriga fordringar	9	504 425	841 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 587	81 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		593 342	923 703
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	936 459	869 796
<i>Summa kassa och bank</i>		936 459	869 796
Summa omsättningstillgångar		2 029 800	2 293 499
SUMMA TILLGÅNGAR		24 169 992	25 120 264

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 825

65 825

Fond för yttre underhåll

4 954 616

5 586 882

Summa bundet eget kapital

5 020 441

5 652 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 337 095

2 852 910

Årets resultat

-322 818

851 918

Summa fritt eget kapital

4 014 276

3 704 829

Summa eget kapital**9 034 717****9 357 536****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14

13 445 122

14 115 106

Summa långfristiga skulder**13 445 122****14 115 106****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14

669 984

669 984

Leverantörsskulder

493 626

424 334

Skatteskulder

10 742

3 789

Övriga skulder

15

75 008

111 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

440 793

437 949

Summa kortfristiga skulder**1 690 153****1 647 623****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****24 169 992****25 120 264**

**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: 55 år.

Avskrivningstid på inventarier: 5 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.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	108 276	108 276
Hysesintäkter övrigt	25 380	24 900
Årsavgifter bostäder	4 439 676	4 439 676
Intäkter pant, överlåtelse	26 588	25 358
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 300	1 100
Summa nettoomsättning	4 601 220	4 599 310

2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Övriga intäkter	257	0
Summa övriga rörelseintäkter	257	0

3 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	51 419	80 556
Underhåll enligt plan	1 488 266	151 721
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	630	869
Snöröjning	14 631	4 647
El	79 671	76 399
Uppvärmning	933 964	869 969
Vatten, avlopp	215 030	213 344
Renhållning	89 227	88 331
Kabel-TV, internet	50 364	76 368
Fastighetsförsäkringspremier	57 071	56 264
Fastighetsskatt	113 600	100 908
Förvaltningsavtal	640 080	676 910
Summa drift	3 733 952	2 396 286

4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 699	0
Kontorsmaterial, tele, porto	0	2 525
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 228	0
Externt revisionsarvode	9 275	9 025
Kostnader pant, överlåtelse	33 330	31 550
Övriga förvaltningskostnader	8 541	8 410



HSB - där möjligheterna bor

Övriga externa tjänster	300	0
Medlemsavgifter	30 700	30 700
Summa övriga externa kostnader	96 073	82 209

5 Personalkostnader

2016

2015

Arvode styrelsen	42 500	42 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	36 000	33 500
Revisionsarvode	4 500	4 500
Övriga ersättningar och förmåner	3 996	4 000
Pensionskostnader	450	450
Sociala avgifter	19 853	15 989
Summa personalkostnader	107 299	100 439

Medelantalet anställda

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

6 Byggnader och mark

2016-12-31

2015-12-31

Utrangering av del av tak har skett under år 2006 med 131 400 kr.
Utrangering av fönster har skett under år 2007 med 151 700 kr.
Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2012 med 545 200 kr.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2003

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	1 379 700	-1 379 700	0	1949-2003	0
Ursprunglig mark	43 000				43 000
Stambyte/badroomsrenovering	18 308 404	-1 830 840	-457 710	2012-2051	16 019 854
Miljöhus	459 139	-160 699	-22 957	2009-2028	275 483
Fönsterbyte	4 291 893	-965 673	-107 297	2007-2046	3 218 923
Takomläggning	3 533 648	-883 410	-88 341	2006-2045	2 561 897
Byggnader	28 015 784	-5 220 322	-676 305		22 119 157

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 972 784	27 972 784
Ingående anskaffningsvärden mark	43 000	43 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 015 784	28 015 784

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 220 322	-4 544 017
Årets avskrivningar	-676 305	-676 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 896 627	-5 220 322

Redovisat värde

22 119 157 22 795 462

Taxeringsvärde

2016-12-31

2015-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	26 000 000	23 800 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	347 000	435 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	10 710 000	8 386 000
Summa taxeringsvärde	37 057 000	32 621 000



Fastighetsbeteckning: Långdansen 1
 Värdeår: 1949 och 1950
 Byggnadsår: 1949-1950

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

7 Inventarier, verktyg och installationer 2016-12-31 2015-12-31

Under 2014 har föreningen köpt in bord/stolar till samlingslokal för 51 339 kr. Avskrivs år 2014-2018.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	51 339	51 339
Utgående anskaffningsvärde	51 339	51 339
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-20 536	-10 268
Årets avskrivning	-10 268	-10 268
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-30 804	-20 536
Planenligt restvärde	20 535	30 803

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2016-12-31 2015-12-31

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

9 Övriga fordringar 2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto	1 239	1 207
Avräkningskonto HSB Skåne	503 186	840 231
Summa övriga fordringar	504 425	841 438

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va	16 030	10 086
Förutbetald försäkring	57 464	57 071
Förutbetald kabel-tv	12 628	12 591
Upplupna ränteintäkter	865	1 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	600	300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 587	81 161

11 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne	Räntesats 0,70%	Löptid 2017-01-02	500 000	500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			500 000	500 000

12 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	936 459	869 796
Summa kassa och bank	936 459	869 796

**13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

14 Övriga skulder till kreditinstitut**2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	4,42%	2016-12-09	120 000	0	2 450 000
Stadshypotek	1,14%	2018-09-30	160 000	4 000 032	4 160 032
Stadshypotek	1,20%	2018-09-30	230 000	3 864 986	4 094 986
Stadshypotek	1,31%	2020-06-30	159 984	3 920 088	4 080 072
Stadshypotek	1,45%	2020-12-01	0	2 330 000	0
			669 984	14 115 106	14 785 090

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

669 984

13 445 122**14 115 106**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,25%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 679 936

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

10 765 186

15 Övriga skulder**2016-12-31 2015-12-31**

Fond för inre underhåll	73 618	110 361
Övriga kortfristiga skulder	1 390	1 206
Utgående värde	75 008	111 567

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång

110 361

137 818

Uttag under året

-36 743

-27 458

Utgående värde**73 618****110 361****16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2016-12-31 2015-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror	383 099	363 487
Upplupna räntekostnader	17 794	32 583
Beräknat arvode för revision	9 275	9 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 625	32 854
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 793	437 949

17 Ställda säkerheter**2016-12-31 2015-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

17 520 020

17 520 020

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**17 520 020****17 520 020**



Hässleholm 2017-03-13
ort och datum

Peter Ronkainen

Irja Qvintus

Helena Zaar

Per Kristiansson

Henrik Johansson

Johan Grip

Carl-Viktor Lang

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-20

Majvi Lundström
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
BRF Specialisten
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm, org.nr. 737000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm för år 2016.

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 2016 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Långdansen i Hässleholm för år 2016 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017-03-20
ort och datum



Majvi Lundström
Av föreningen vald
revisor



Tommy Mårtensson
BRF Specialisten
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-22 420	1 333 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		686 573	686 573
		664 153	2 020 375
Erhållen ränta		9 543	3 355
Erlagd ränta		-324 730	-492 628
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		348 966	1 531 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-6 684	13 174
Ökning/minskning av rörelseskulder		57 319	6 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		399 601	1 550 537
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-669 984	-612 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-669 984	-612 484
Årets kassaflöde		-270 383	938 053
Likvida medel vid årets början		2 210 028	1 271 975
Likvida medel vid årets slut		1 939 645	2 210 028
		-270 383	938 053