



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm (737000-1344) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 69: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 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 m <sup>2</sup>
1	9	369
2	54	3 168
3	36	2 655
	<b>99</b>	<b>6 192</b>
Lokaler, hyresrätt	11	438
Parkeringsplatser	36	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 11, § 17, § 21, § 22, § 26, § 27, § 31 och § 32, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars-Göran Engfors	ordförande, vald till stämman 2019
Henrik Johansson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Irja Qvintus	sekreterare, vald till stämman 2018
Damir Sibalic	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Helena Zaar	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Carl-Viktor Lang	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Per Kristiansson	ledamot utsedd av HSB Skåne



HSB – där möjligheterna bor

Av föreningen vald revisor har varit Majvi Lundström med Yvonne Söderdahl som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB fullmäktige har varit Carl-Viktor Lang med Irja Qvintus som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Damir Sibalic varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
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
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.

Föreningen anordnade en gårdsfest i september med boule, kubb, brännboll och grillning med 15 deltagare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Fastighetsbesiktning*

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 6 juli 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### *Underhåll*

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Lagning av fasader

Radonmätning



De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Omläggning yttertak utfört år 2006

Byte fönster utfört år 2007

Byggnation av sophus utfört år 2009

Stambyte/badroomsrenovering utfört år 2011-2012

Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar utfört år 2016

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder

Byte låssystem

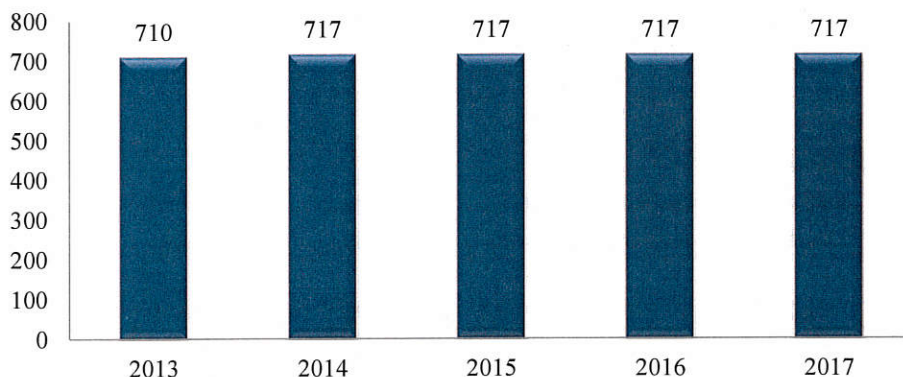
Målning fasader

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 445 122 kr. Under året har föreningen amorterat 669 984 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	116
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 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	4 601	4 601	4 599	4 581
Resultat efter finansiella poster, tkr	900	-323	852	35
Eget kapital, tkr	9 935	9 035	9 358	8 506
Taxeringsvärde, tkr	37 057	37 057	32 621	32 621
-varav byggnad, tkr	26 347	26 347	24 235	24 235
Soliditet	41%	37%	37%	34%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	717	717	717	717
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	247	247	247	234
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 171	2 280	2 388	2 487
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	28	50	78	87
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	38%	45%	47%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	143	129	73	66
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	40	224	23	149
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	104	104	104	104

En snittlägenhet på 63 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 136 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 63 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 255	19 570	4 954 616	4 337 095	-322 818	9 034 717
Balanseras i ny räkning				-322 818	322 818	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			950 000	-950 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-263 862	263 862		0
Årets resultat					900 201	900 201
Belopp vid årets utgång	46 255	19 570	5 640 754	3 328 138	900 201	9 934 919



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 014 276
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-950 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	263 862
Årets resultat	900 201
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 228 340</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 228 340
-------------------------	-----------

*Handwritten signature*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 600 544	4 601 220
Övriga rörelseintäkter		871	257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 601 415</b>	<b>4 601 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 592 222	-3 733 952
Övriga externa kostnader	3	-108 750	-96 073
Personalkostnader	4	-146 454	-107 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-686 573	-686 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 534 000</b>	<b>-4 623 897</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 067 415</b>	<b>-22 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 898	9 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 112	-309 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 214</b>	<b>-300 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>900 201</b>	<b>-322 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>900 201</b>	<b>-322 818</b>

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

Årets resultat	900 201	-322 818
Reservering till fond för yttre underhåll	-950 000	-856 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	263 862	1 488 266
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>214 063</b>	<b>309 448</b>

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
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 442 852	22 119 157
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 267	20 535
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>21 453 119</b>	<b>22 139 692</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 453 619</b>	<b>22 140 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	1 329
Övriga fordringar	8	411 814	504 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 226	87 587
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>444 488</b>	<b>593 342</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	845 862	936 459
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>845 862</b>	<b>936 459</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 790 349</b>	<b>2 029 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 243 968</b>	<b>24 169 992</b>





HSB – där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 825	65 825
Fond för yttre underhåll		5 640 754	4 954 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 706 579</b>	<b>5 020 441</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 328 138	4 337 095
Årets resultat		900 201	-322 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 228 340</b>	<b>4 014 276</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 934 919</b>	<b>9 034 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 775 138	13 445 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 775 138</b>	<b>13 445 122</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	669 984	669 984
Leverantörsskulder		367 728	493 626
Skatteskulder		9 477	10 742
Övriga skulder	14	61 416	75 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	425 307	440 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 533 912</b>	<b>1 690 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 243 968</b>	<b>24 169 992</b>





HSB – där möjligheterna bor

## KASSAFLÖDEANALYS

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 067 415	-22 420
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		686 573	686 573
		<b>1 753 988</b>	<b>664 153</b>
Erhållen ränta		6 168	9 790
Erlagd ränta		-178 340	-324 730
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>1 581 816</b>	<b>349 213</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		56 756	-6 931
Ökning/minskning av rörelseskulder		-153 013	57 319
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 485 559</b>	<b>399 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-669 984	-669 984
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-669 984</b>	<b>-669 984</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		1 939 645	2 210 028
Likvida medel vid årets slut	16	2 755 220	1 939 645
		<b>815 575</b>	<b>-270 383</b>

*kn*  
*ES*



## 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	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	108 384	108 276
Hysesintäkter övrigt	25 920	25 380
Årsavgifter bostäder	4 439 676	4 439 676
Intäkter pant, överlåtelse	24 864	26 588
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 700	1 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 600 544</b>	<b>4 601 220</b>

2 Driftkostnader	2017	2016
Löpande underhåll	99 282	51 419
Underhåll enligt plan	263 862	1 488 266
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 554	630
Snöröjning	7 500	14 631
El	86 710	79 671
Uppvärmning	893 106	933 964
Vatten, avlopp	226 821	215 030
Renhållning	130 846	89 227
Kabel-TV, internet	50 598	50 364
Fastighetsförsäkringspremier	57 464	57 071
Fastighetsskatt	113 600	113 600
Förvaltningsavtal	659 880	640 080
<b>Summa drift</b>	<b>2 592 222</b>	<b>3 733 952</b>

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Övriga fastighetskostnader	13 675	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 690	7 699
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	7 274	6 228
Extern revisionsarvode	9 975	9 275
Kostnader pant, överlåtelse	32 923	33 330
Övriga förvaltningskostnader	12 514	8 541
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	30 700	30 700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>108 750</b>	<b>96 073</b>

**4 Personalkostnader****2017****2016**

Löner för anställda	28 360	0
Arvode styrelsen	62 500	42 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	15 000	36 000
Revisionsarvode	5 000	4 500
Övriga ersättningar och förmåner	3 960	3 996
Pensionskostnader	200	450
Sociala avgifter	30 825	19 853
Övriga personalkostnader	609	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>146 454</b>	<b>107 299</b>

**Medelantalet anställda**

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

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

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 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	1 379 700	-1 379 700	0	1949-2003	0
Ursprunglig mark	43 000				43 000
Stambyte/badroomsrenovering	18 308 404	-2 288 550	-457 710	2012-2051	15 562 144
Miljöhus	459 139	-183 656	-22 957	2009-2028	252 526
Fönsterbyte	4 291 893	-1 072 970	-107 297	2007-2046	3 111 626
Takomläggning	3 533 648	-971 751	-88 341	2006-2045	2 473 556
<b>Byggnader</b>	<b>28 015 784</b>	<b>-5 896 627</b>	<b>-676 305</b>		<b>21 442 852</b>

**Ackumulerade 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****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-5 896 627	-5 220 322
Årets avskrivningar	-676 305	-676 305

**Utgående ackumulerade avskrivningar****-6 572 932 -5 896 627****Redovisat värde****21 442 852 22 119 157****Taxeringsvärde****2017-12-31 2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	347 000	347 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	10 710 000	10 710 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>37 057 000</b>	<b>37 057 000</b>

Fastighetsbeteckning: Långdansen 1

Värdeår: 1949

Byggnadsår: 1949-1950

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





HSB – där möjligheterna bor

**6 Inventarier, verktyg och installationer** **2017-12-31** **2016-12-31**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	51 339	51 339
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 339</b>	<b>51 339</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning	-30 804	-20 536
Årets avskrivning	-10 268	-10 268
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-41 072</b>	<b>-30 804</b>

<b>Planenligt restvärde</b>	<b>10 267</b>	<b>20 535</b>
-----------------------------	---------------	---------------

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

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

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

Skattekonto	2 456	1 239
Avräkningskonto HSB Skåne	409 358	503 186
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>411 814</b>	<b>504 425</b>

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

Förutbetald va	16 959	16 030
Förutbetald försäkring	0	57 464
Förutbetald kabel-tv	12 671	12 628
Upplupna ränteutgifter	2 596	865
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 226</b>	<b>87 587</b>

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

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-01-02	1 500 000	500 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	845 862	936 459
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>845 862</b>	<b>936 459</b>

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

*lv* *89*





HSB – där möjligheterna bor

13 Övriga skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Stadshypotek	1,14%	2018-09-30	160 000	3 840 032	4 000 032
Stadshypotek	1,20%	2018-09-30	230 000	3 634 986	3 864 986
Stadshypotek	1,31%	2020-06-30	159 984	3 760 104	3 920 088
Stadshypotek	1,45%	2020-12-01	120 000	2 210 000	2 330 000
			<b>669 984</b>	<b>13 445 122</b>	<b>14 115 106</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				669 984	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>12 775 138</b>	<b>13 445 122</b>
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				10 095 202	
14 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll				58 959	73 618
Övriga kortfristiga skulder				2 457	1 390
<b>Utgående värde</b>				<b>61 416</b>	<b>75 008</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>					
Belopp vid årets ingång				73 618	110 361
Uttag under året				-14 659	-36 743
<b>Utgående värde</b>				<b>58 959</b>	<b>73 618</b>
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda månavgifter/hyror				357 041	383 099
Upplupna räntekostnader				14 566	17 794
Beräknat arvode för revision				9 950	9 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				43 750	30 625
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				<b>425 307</b>	<b>440 793</b>
16 Likvida medel vid årets slut				2017-12-31	2016-12-31
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut				845 862	936 459
Kortfristiga, likvida placeringar				1 909 358	1 003 186
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys</b>				<b>2 755 220</b>	<b>1 939 645</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm

Org nr 737000-1344

17 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

**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 2018-<sup>03</sup>-<sup>26</sup>.....  
ort och datum

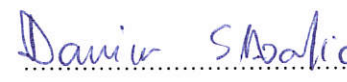
  
.....  
Lars-Göran Engfors

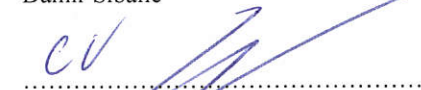
  
.....  
Irja Qvintus

  
.....  
Helena Zaar


  
.....  
Per Kristiansson

  
.....  
Henrik Johansson

  
.....  
Damir Sibalic

  
.....  
Carl-Viktor Lang

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-<sup>03</sup>-<sup>29</sup>.....

  
.....  
Majvi Lundström  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
**CAMILLA BAKKLUND**  
BoRevision i Sverige AB  
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 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisom 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 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.

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 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 2018-03-29  
ort och datum

  
Majvi Lundström  
Av föreningen vald  
revisor

  
CAMILLA BAKKLUND  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor