



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Hässleholm (737000-1393) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 47: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 1971-1972 på fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 3 och Vågen 3 samt år 1977 på fastigheten Stenbocken 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Trebackalånggatan 76-90, 92, 96-102 och 104-118 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	48	3 168
3	66	5 148
4	12	1 236
	126	9 552

Garage 58

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017, varvid 43 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hana Ali	ordförande, vald till stämman 2019
Rajmond Jusufi	vice ordförande, vald till stämman 2019
Armend Hasani	sekreterare, vald till stämman 2018
Mikael Hägg	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Rawiva Ahmad	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Lena Yüceakin	ledamot utsedd av HSB Skåne
Josefin Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Mehedin Ademi	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Ibrahim Tiriqi med Ingela Lindau som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit Hana Ali med Rajmond Jusufi som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingvar Johansson och Hysein Tiriqi med Hysein Tiriqi som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV, uppgraderat för bredband
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning, vicevärdsuppdrag
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskydd, drifts- och energioptimering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen har klimatavtal med HSB Riksförbund. Huvudmålet innebär att föreningen fram till år 2023 ska ha minskat sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % jämfört med 2000 års nivåer.

Koldioxidekvivalent = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 212.

Radonmätning utförd år 2014 Trebackalånggatan 114, 116, 118 (godkända värden).

PCB-sanering fogar runt entréer utförd år 2014.

Föreningen anordnade en gårdsfest för de boende den 1 september.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 september 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:

- Balkongrenovering
- Spolning avloppsledningar
- Markarbete trädgård
- Anläggning konstgräsyta

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

- Byte fönster utfört år 2003
- Byte ventilationsanläggning utfört år 2006
- Omfogning tegelfasader utfört år 2014
- Balkongrenovering utfört år 2016-2017

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Byte vattenledningsnät och avstängningsventiler
- Byte tvättmaskiner, mangel och torkskåp
- Målning trapphus
- Byte värmekulver och kulvertventiler
- Byte entrépartier och porttelefoner
- Byte takplåt på garage
- Fasadrenovering

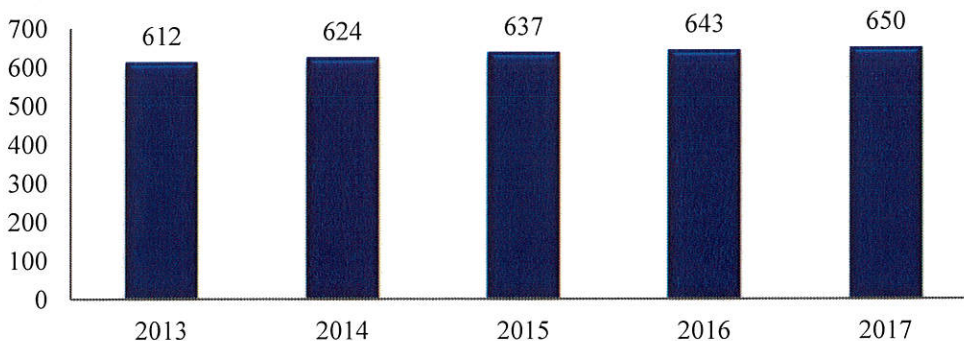
Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel och vid behov banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 650 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 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 3 943 259 kr. Under året har föreningen amorterat 382 128 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	138
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 bostadsrätter överlåtit (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	6 233	6 165	6 116	5 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 162	1 189	1 792	-1 270
Eget kapital, tkr	10 136	8 973	7 785	5 992
Taxeringsvärde, tkr	70 044	70 044	61 752	61 752
-varav byggnad, tkr	52 647	52 647	47 868	47 868
Soliditet	63%	58%	54%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	650	643	637	624
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	413	453	493	533
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	6	9	12	15
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	6%	8%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	65	87	147	107
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	43	76	26	304
Avskrivning/m ² byggnadsyta	39	32	29	29

En snittlägenhet på 76 m² kan förenklat sägas vara belånad med 31 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 76 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 375	0	3 699 857	3 532 340	1 188 716	8 973 288
Balanseras i ny räkning				1 188 716	-1 188 716	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			619 000	-619 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-414 049	414 049		0
Årets resultat					1 162 240	1 162 240
Belopp vid årets utgång	552 375	0	3 904 808	4 516 105	1 162 240	10 135 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 721 056
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-619 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	414 049
Årets resultat	1 162 240
Summa till stämmans förfogande	5 678 345

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 678 345
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 233 401	6 165 480
Övriga rörelseintäkter		600	15 756
Summa rörelseintäkter		6 234 001	6 181 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 854 603	-3 679 341
Underhåll enligt plan		-414 049	-728 841
Övriga externa kostnader	3	-295 288	-168 026
Personalkostnader	4	-68 981	-38 409
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-376 460	-307 579
Summa rörelsekostnader		-5 009 381	-4 922 195
Rörelseresultat		1 224 620	1 259 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 361	14 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 742	-84 414
Summa finansiella poster		-62 381	-70 325
Resultat efter finansiella poster		1 162 240	1 188 716
Årets resultat		1 162 240	1 188 716

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

Årets resultat	1 162 240	1 188 716
Reservering till fond för yttre underhåll	-619 000	-833 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	414 049	728 841
Över-/underskott efter disposition av underhåll	957 289	1 084 557

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	13 004 998	10 626 039
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	1 969 006
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 004 998	12 595 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 005 498	12 595 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	3 102
Övriga fordringar	8	1 039 738	1 589 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 026	107 172
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 052 212	1 699 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 930 929	1 070 179
<i>Summa kassa och bank</i>		1 930 929	1 070 179
Summa omsättningstillgångar		2 983 141	2 769 998
SUMMA TILLGÅNGAR		15 988 639	15 365 543

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 375	552 375
Fond för yttre underhåll		3 904 808	3 699 857
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 457 183	4 252 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 516 105	3 532 340
Årets resultat		1 162 240	1 188 716
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 678 345	4 721 056
Summa eget kapital		10 135 528	8 973 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 561 131	3 943 259
Summa långfristiga skulder		3 561 131	3 943 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	382 128	382 128
Leverantörsskulder		584 598	743 953
Aktuella skatteskulder		16 105	12 614
Övriga skulder	13	722 745	712 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	586 404	597 521
Summa kortfristiga skulder		2 291 980	2 448 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 988 639	15 365 543

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 224 620	1 259 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	376 460	307 579
	1 601 080	1 566 620
Erhållen ränta	1 361	20 039
Erlagd ränta	-66 067	-85 071
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 536 375	1 501 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	97 800	-13 080
Ökning/minskning av rörelseskulder	-154 690	228 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 479 484	1 717 107
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-786 413	-3 109 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-786 413	-3 109 931
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-382 128	-382 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-382 128	-382 128
Årets kassaflöde	310 943	-1 774 952
Likvida medel vid årets början	2 658 257	4 433 209
Likvida medel vid årets slut	2 969 200	2 658 257
	310 943	-1 774 952

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 930 929	1 070 179
Kortfristiga, likvida placeringar	1 038 271	1 588 078
	2 969 200	2 658 257

**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 3 023 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter övrigt	176 022	176 812
Årsavgifter bostäder	6 205 371	6 143 304
Avsättning inre fond	-168 152	-168 152
Intäkter pant, överlåtelser	20 160	13 516
Summa nettoomsättning	6 233 401	6 165 480

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

Löpande underhåll	483 507	436 576
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 483	3 078
Snöröjning	14 118	11 819
El	193 772	189 090
Uppvärmning	988 102	985 871
Vatten, avlopp	401 162	404 536
Renhållning, sophämtning	253 494	191 378
Kabel-TV, internet	47 994	47 736
Fastighetsförsäkringspremier	81 401	81 804
Fastighetsskatt	181 930	176 008
Förvaltningsavtal	1 207 640	1 151 444
Summa drift	3 854 603	3 679 341

**3 Övriga externa kostnader****2017****2016**

Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	8 955	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	12 950	8 926
Kontorsmaterial, tele, porto	6 427	9 246
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	124 137	29 408
Bevakning, övriga riskkostnader	3 074	0
Externt revisionsarvode	10 912	10 163
Kostnader pant, överlåtelse	22 653	17 923
Övriga förvaltningskostnader	67 381	53 261
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	38 800	38 800
Summa övriga externa kostnader	295 288	168 026

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

Arvode styrelsen	45 500	23 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	2 400
Pensionskostnader	200	450
Sociala avgifter	15 281	7 559
Summa personalkostnader	68 981	38 409

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

Utrangering av fönster har skett under år 2003 med 957 600 kr.
Utrangering av ventilation har skett under år 2006 med 165 400 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2093

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	17 685 441	-8 604 247	-261 943	1971-2093	8 819 251
Ursprunglig mark	449 556				449 556
Markanläggningar	1 140 925	-45 636	-45 636	2016-2037	1 049 653
Balkonger	2 755 419	0	-68 881	2017-2056	2 686 538
Byggnader	22 031 341	-8 649 883	-376 460		13 004 998

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 826 366	17 685 331
Anskaffningsvärde mark	449 556	449 556
Balkonger	2 755 419	1 141 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 031 341	19 275 922

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 649 883	-8 342 194
Årets avskrivningar	-376 460	-307 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 026 343	-8 649 883

Redovisat värde**13 004 998** **10 626 039**



	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	647 000	647 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	16 420 000	16 420 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	977 000	977 000
Summa taxeringsvärde	70 044 000	70 044 000

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 1, Stenbocken 2, Stenbocken 3 och Vågen 3

Värdeår: 1971, 1972, 1977 och 1984

Byggnadsår: 1971-1972 och 1977

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

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2017-12-31 2016-12-31

Belopp vid årets början	1 969 006	0
Pågående arbeten fastigheter	0	1 969 006
Omklassificeringar m.m.	-1 969 006	0
Utgående redovisat värde	0	1 969 006

Pågående nyanläggning avser balkongrenovering, omklassificerad till byggnad.

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	1 467	1 467
Avräkningskonto HSB Skåne	1 038 271	1 588 078
Summa övriga fordringar	1 039 738	1 589 545

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetald försäkring	0	81 401
Förutbetald kabel-tv	11 392	11 337
Förutbetald internet	634	634
Övriga interimfordringar	0	13 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 026	107 172

10 Kassa och bank

2017-12-31 2016-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 930 929	1 070 179
Summa kassa och bank	1 930 929	1 070 179

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,37%	2018-03-13	86 076	516 482	602 558
Stadshypotek	1,37%	2018-03-30	11 052	1 030 608	1 041 660
Swedbank Hyp AB	0,85%	2018-08-28	75 000	456 250	531 250
Swedbank Hyp AB	1,42%	2018-09-25	90 000	804 428	894 428
Stadshypotek	1,38%	2019-03-30	55 000	429 978	484 978
Sparbanken Skåne	1,40%	2019-08-10	65 000	705 513	770 513
			382 128	3 943 259	4 325 387

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

382 128

3 561 131 3 943 259

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,33%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 528 512

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

2 032 619

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

Fond för inre underhåll	721 737	711 799
Mervärdesskatt	1 008	981
Utgående värde	722 745	712 780

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	711 799	693 661
Årets avsättning	168 152	168 152
Uttag under året	-158 213	-150 014
Utgående värde	721 737	711 799

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

Upplupen el	3 039	2 775
Upplupet vatten	22 071	23 411
Förutbetalda månavgifter/hyror	508 646	535 849
Upplupna räntekostnader	2 498	4 823
Beräknat arvode för revision	10 900	10 163
Övriga interimsskulder	39 250	20 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 404	597 521

EB



15 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	12 461 600	12 461 600
Varav obelånade	2 163 600	2 163 600
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	10 298 000	10 298 000

Hässleholm 2018-03-27
ort och datum

.....
Hana Ali

.....
Rajmond Jusufi

.....
Armend Hasani

.....
Mikael Hägg

.....
Rawiva Ahmad

.....
Lena Yüceakin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-4-13

.....
Ibrahim Tiriqi
Föreningsvald revisor

.....
CAMILLA BAKKLUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Hässleholm, org.nr. 737000-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken 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 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 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 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 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 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 Stenbocken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018-04-13
ort och datum



Ibrahim Tiriq
Av föreningen vald
revisor



CAMILLA BAKKLUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor