



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Hässleholm (737000-1393) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 48:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 december 1964 och nuvarande stadgar registrerades den 5 april 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971-1972 och 1977 på fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 3 och Vågen 3 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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-15 och 2018-05-28, varvid 45 och 34 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman genomfördes vid två tillfällen med anledning av alla motioner som inkommit till föreningen.

Extra föreningsstämma angående val av ny styrelse och antagande av stadgar hölls den 22 januari 2019, varvid 35 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17 p17, §21, §22, §31 och §32, andra beslutet av två. Stämman beslutade även att välja ny styrelse.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Hana Ali	ordförande
Rajmond Jusufi	vice ordförande
Armend Hasani	sekreterare
Mehedin Ademi	styrelseledamot
Henok Ghebrehiwit	styrelseledamot
Lena Yüceakin	ledamot utsedd av HSB Skåne
Josefin Andersson	styrelsesuppleant
Mikael Hägg	styrelsesuppleant

Styrelsen sammansättning efter extra föreningsstämma

Hana Ali	ordförande
Henok Ghebrehiwit	vice ordförande
Yosef Chehade	sekreterare
Eva Höjer	styrelseledamot
Basem Alltawini	styrelseledamot
Lena Yüceakin	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne
Ernest Skendorovic	styrelsesuppleant
Mikael Hägg	styrelsesuppleant

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Yosef Chehade och Eva Höjer med Eva Höjer som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning, vicevårdsuppdrag
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.

sk



OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd år 2012.

Radonmätning utförd år 2014 Trebackalånggatan 114, 116 och 118 med godkända värden.

PCB-sanering fogar runt entréer utförd år 2014.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 14 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Plattsättning vid lekplatsen

Markarbeten/trädgård

Underhållsspolning och filmning, Trebackalånggatan 104-112

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:

Fasadrenovering

Nya rensbrunnar vid Trebackalånggatan 104-112

Järnstaket vid entré Trebackalånggatan 84-90

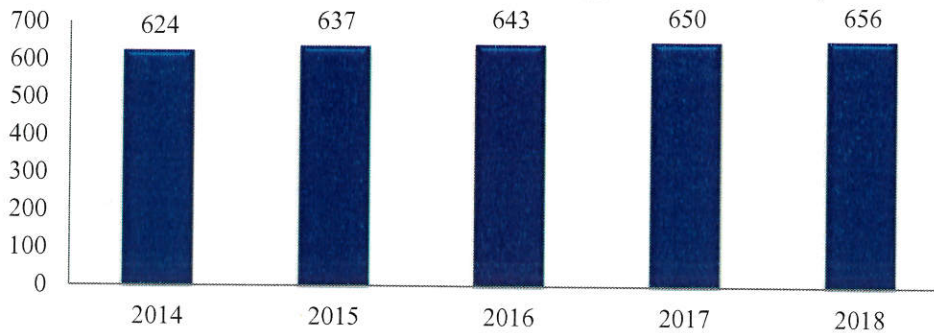


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 656 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 579 881 kr. Under året har föreningen amorterat 363 378 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Föreningen har höga kostnader för stämmor på grund av stora mängder motioner som skickas in. Dessa kostar mycket att administrera. På stämmorna krävs det juridisk person på grund av motioner och för att hjälpa till juridiskt för genomförandet av stämmorna. Vid den senaste årsstämman krävdes det två tillfällen att genomföra stämman på med anledning av alla motionerna.

Föreningen har även en del juridiska kostnader på grund av medlemmar som missöter sig.

Föreningen har fått bekosta många brandsläckare och installerat larmskåp på grund av vandalisering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	141
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	143

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 340	6 233	6 165	6 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	1 162	1 189	1 792
Eget kapital, tkr	10 471	10 136	8 973	7 785
Taxeringsvärde, tkr	70 044	70 044	70 044	61 752
-varav byggnad, tkr	52 647	52 647	52 647	47 868
Soliditet	64%	63%	58%	54%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	656	650	643	637
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	375	413	453	493
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	5	6	9	12
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	6%	6%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	35	65	87	147
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	25	43	76	26
Avskrivning/m ² byggnadsyta	39	39	32	29

En snittlägenhet på 76 m² kan förenklat sägas vara belånad med 28 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 76 m² belöper en månadsavgift om ca 4 200 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	3 904 808	4 516 105	1 162 240	10 135 528
Balanseras i ny räkning				1 162 240	-1 162 240	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			339 000	-339 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-243 095	243 095		0
Årets resultat					335 767	335 767
Belopp vid årets utgång	552 375	0	4 000 713	5 582 440	335 767	10 471 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 678 345
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-339 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	243 095
Årets resultat	335 767
Summa till stämmans förfogande	5 918 207

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 918 207
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 340 206	6 233 401
Övriga rörelseintäkter		13 094	600
Summa rörelseintäkter		6 353 300	6 234 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 877 092	-3 854 603
Underhåll enligt plan		-243 095	-414 049
Övriga externa kostnader	3	-384 212	-295 288
Personalkostnader	4	-86 608	-68 981
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-376 460	-376 460
Summa rörelsekostnader		-5 967 468	-5 009 381
Rörelseresultat		385 833	1 224 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 806	1 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 871	-63 742
Summa finansiella poster		-50 065	-62 381
Resultat efter finansiella poster		335 767	1 162 240
Årets resultat		335 767	1 162 240

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

Årets resultat	335 767	1 162 240
Reservering till fond för yttre underhåll	-339 000	-619 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	243 095	414 049
Över-/underskott efter disposition av underhåll	239 862	957 289

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	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 628 538	13 004 998
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	187 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 816 038	13 004 998
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 816 538	13 005 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 426	448
Övriga fordringar	8	1 044 645	1 039 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 663	12 026
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 133 734	1 052 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 300 951	1 930 929
<i>Summa kassa och bank</i>		2 300 951	1 930 929
Summa omsättningstillgångar		3 434 685	2 983 141
SUMMA TILLGÅNGAR		16 251 223	15 988 639

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 375	552 375
Fond för yttre underhåll		4 000 713	3 904 808
Summa bundet eget kapital		4 553 088	4 457 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 582 440	4 516 105
Årets resultat		335 767	1 162 240
Summa fritt eget kapital		5 918 207	5 678 345
Summa eget kapital		10 471 295	10 135 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 533 445	3 561 131
Summa långfristiga skulder		2 533 445	3 561 131
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 046 436	382 128
Leverantörsskulder		513 263	584 598
Aktuella skatteskulder		16 336	16 105
Övriga skulder	13	736 124	722 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	934 323	586 404
Summa kortfristiga skulder		3 246 482	2 291 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 251 223	15 988 639

JSA

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	385 833	1 224 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	376 460	376 460
	762 293	1 601 080
Erhållen ränta	1 806	1 361
Erlagd ränta	-53 171	-66 067
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>710 927</i>	<i>1 536 375</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-76 616	97 800
Ökning/minskning av rörelseskulder	291 494	-154 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	925 806	1 479 484
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 500	-786 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 500	-786 413
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-363 378	-382 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-363 378	-382 128
Årets kassaflöde	374 928	310 943
Likvida medel vid årets början	2 969 200	2 658 257
Likvida medel vid årets slut	3 344 128	2 969 200
	374 928	310 943

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	2 300 951	1 930 929
Kortfristiga, likvida placeringar	1 043 177	1 038 271
	3 344 128	2 969 200



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

2018 2017

Hysesintäkter övrigt	169 272	176 022
Årsavgifter bostäder	6 266 664	6 205 371
Avsättning inre fond	-168 152	-168 152
Intäkter pant, överlåtelse	21 392	20 160
Intäkter kabel-TV	51 030	0
Summa nettoomsättning	6 340 206	6 233 401

2 Driftkostnader

2018 2017

Löpande underhåll	1 288 660	483 507
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 194	1 483
Lokalvård, städning	7 270	0
Snöröjning	27 529	14 118
El	200 422	193 772
Uppvärmning	1 020 537	988 102
Vatten, avlopp	403 141	401 162
Renhållning, sophämtning	265 612	253 494
Kabel-TV, internet	99 117	47 994
Fastighetsförsäkringspremier	79 117	81 401
Fastighetsskatt	184 702	181 930
Förvaltningsavtal	1 297 791	1 207 640
Summa drift	4 877 092	3 854 603



3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	11 950	8 955
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	15 250	12 950
Kontorsmaterial, tele, porto	4 926	6 427
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	116 745	124 137
Kundförluster	40 842	0
Bevakning, övriga riskkostnader	0	3 074
Externt revisionsarvode	10 625	10 912
Kostnader pant, överlåtelser	21 090	22 653
Övriga förvaltningskostnader	87 997	67 381
Övriga externa tjänster	35 943	0
Medlemsavgifter	38 800	38 800
Övriga externa kostnader	45	0
Summa övriga externa kostnader	384 212	295 288

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	53 000	45 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	7 077	0
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	1 258	0
Övriga ersättningar och förmåner	0	3 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	20 073	15 281
Summa personalkostnader	86 608	68 981

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

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 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	17 685 441	-8 866 190	-261 943	1971-2093	8 557 308
Ursprunglig mark	449 556				449 556
Markanläggningar	1 140 925	-91 272	-45 636	2016-2037	1 004 017
Balkonger	2 755 419	-68 881	-68 881	2017-2056	2 617 657
Byggnader	22 031 341	-9 026 343	-376 460		12 628 538

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 581 785	18 826 366
Anskaffningsvärde mark	449 556	449 556
Inköp	0	2 755 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 031 341	22 031 341

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 026 343	-8 649 883
Årets avskrivningar	-376 460	-376 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 402 803	-9 026 343

Redovisat värde	12 628 538	13 004 998
------------------------	-------------------	-------------------

st



Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
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 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 **2018-12-31** **2017-12-31**

Belopp vid årets början	0	1 969 006
Pågående arbeten fastigheter	187 500	0
Omklassificeringar m.m.	0	-1 969 006
Utgående redovisat värde	187 500	0

Pågående nyanläggning avser fasadrenovering.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2018-12-31** **2017-12-31**

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

8 Övriga fordringar **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto	1 468	1 467
Avräkningskonto HSB Skåne	1 043 177	1 038 271
Summa övriga fordringar	1 044 645	1 039 738

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetalda försäkring	19 588	0
Förutbetalda kabel-tv	62 441	11 392
Förutbetalda internet	634	634
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 663	12 026

10 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 300 951	1 930 929
Summa kassa och bank	2 300 951	1 930 929

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**12 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,42%	2018-09-25	804 428	0	804 428
Sparbanken Skåne	1,36%	2019-12-10	56 250	400 000	456 250
Sparbanken Skåne	1,19%	2019-03-25	22 500	714 428	
Stadshypotek	1,37%	2019-03-13	86 076	430 406	516 482
Stadshypotek	1,38%	2019-03-30	55 000	374 978	429 978
Swedbank Hyp AB	1,40%	2019-08-10	65 000	640 513	705 513
Stadshypotek	1,34%	2021-03-30	11 052	1 019 556	1 030 608
			1 100 306	3 579 881	3 943 259

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 046 436

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**2 533 445 3 561 131**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,33%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

4 185 744

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

-1 652 299

13 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	735 116	721 737
Mervärdesskatt	1 008	1 008
Utgående värde	736 124	722 745

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	721 737	711 799
Årets avsättning	168 152	168 152
Uttag under året	-154 773	-158 213
Utgående värde	735 116	721 737

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Upplupen el	13 673	3 039
Upplupen värme	131 197	0
Upplupet vatten	25 719	22 071
Förutbetalda månavgifter/hyror	511 359	508 646
Upplupna räntekostnader	1 198	2 498
Beräknat arvode för revision	10 900	10 900
Övriga interimsskulder	240 277	39 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	934 323	586 404




15 Ställda säkerheter

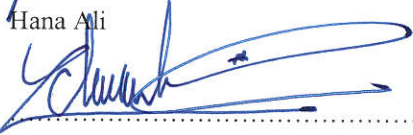
2018-12-31 2017-12-31


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 2019-03 - 22
ort och datum


.....
Hana Ali



.....
Yosef Chehade


.....
Eva Höjer


.....
Henok Ghebrehiwit


.....
Besem Altawini

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04 - 04


.....
Ibrahim Tiriqi
Föreningsvald revisor


.....
Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Hässleholm för år 2018.

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 2018 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

- 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 revisions sed 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 Brf Stenbocken i Hässleholm för år 2018 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 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 revisionsssed 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 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 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.

td

Hässleholm den 4 / 4 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Ibrahim Tirqj
Av föreningen vald revisor