

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 och 1977 på fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 3 och Vågen 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens 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 <sup>2</sup>
2	48	3 168
3	66	5 148
4	12	1 236
	126	9 552

Garage 58

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-14, varvid 54 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående fasader hölls den 2019-12-18, varvid 59 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att genomföra renovering med Steniskivor, 29 röstade för och 16 emot.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hana Ali	ordförande	vald till 2021
Henok Ghebrehiwit	vice ordförande	vald till 2020
Yousef Chehade	sekreterare	vald till 2020
Omar Chehade	styrelseledamot	vald till 2021
Mehedin Ademi	styrelseledamot	vald till 2021
Mats Johansson	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	
Mikael Hägg	styrelsesuppleant	vald till 2020
Ernest Skenderovic	styrelsesuppleant	vald till 2021

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Emma Olsson och Maria Mroveh med Emma Olsson som sammankallande.



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
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
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.

Föreningen har klimatavtal med HSB Riksförbund. Huvudmålet innebär att föreningen fram till år 2023 ska ha minskat sina utsläpp av koldioxidkvivalenter med 40 % jämfört med 2000 års nivåer.  
Koldioxidkvivalent = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.

PCB-sanering fogar runt entréer utförd år 2014  
Energibesiktning utförd av HSB Skåne år 2018  
Radonmätning utförd år 2019  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd år 2019

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 september 2019 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. 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:  
Grävt ner spolbrunnar för avlopp på Trebackalånggatan 104-112  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll  
Radonmätning

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:  
Byte fönster utfört år 2003  
Byte ventilationsanläggning utfört år 2006  
Imfogning tegelfasader utfört år 2014  
Balkongrenovering utfört år 2016-2017

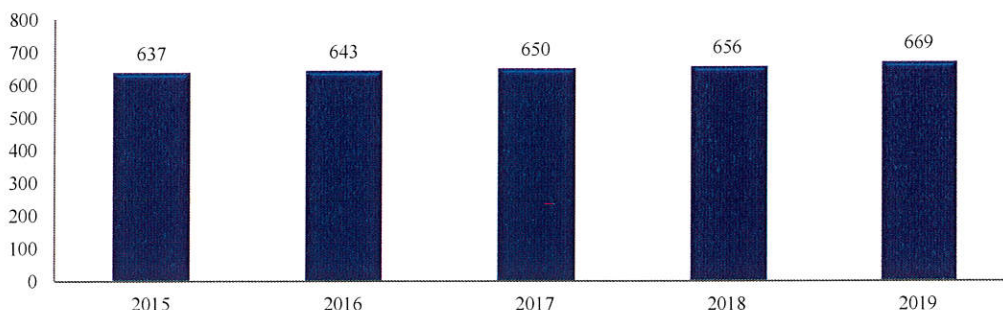
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:  
Fasadrenovering  
Stambyte, inom fem år



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % från och med 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 211 503 kr. Under året har föreningen amorterat 368 378 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	143
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	148

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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 649	6 340	6 233	6 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 890	336	1 162	1 189
Eget kapital, tkr	12 361	10 471	10 136	8 973
Taxeringsvärde, tkr	72 476	70 044	70 044	70 044
-varav byggnad, tkr	54 901	52 647	52 647	52 647
Soliditet	69%	64%	63%	58%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	669	656	650	643
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	336	375	413	453
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5	5	6	9
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	4%	5%	6%	6%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	29	35	65	87
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	32	25	43	76
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	40	39	39	32

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 375	0	4 000 713	5 582 440	335 767	10 471 295
Balanseras i ny räkning				335 767	-335 767	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			275 000	-275 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-305 462	305 462		0
Årets resultat					1 889 576	1 889 576
Belopp vid årets utgång	552 375	0	3 970 251	5 948 669	1 889 576	12 360 872

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 918 207
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	305 462
Årets resultat	1 889 576
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>7 838 245</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 838 245
-------------------------	-----------





## RESULTATRÄKNING

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 649 198	6 340 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	584 215	13 094
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 233 413</b>	<b>6 353 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 216 658	-4 877 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 476	-384 212
Underhåll enligt plan	Not 6	-305 462	-243 095
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-109 330	-86 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-401 353	-376 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 294 279</b>	<b>-5 967 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 939 133</b>	<b>385 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 980	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 537	-51 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 557</b>	<b>-50 065</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 889 576</b>	<b>335 767</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 889 576	335 767
Reservering till fond för yttre underhåll	-275 000	-339 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	305 462	243 095
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>1 920 039</b>	<b>239 862</b>

*CB*

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	12 227 185	12 628 538
Pågående nyanläggningar	Not 10	537 063	187 500
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 764 248</b>	<b>12 816 038</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 764 748</b>	<b>12 816 538</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-4 814	1 419
Kundfordringar		3 783	5 007
Avräkningskonto HSB		1 043 177	1 043 177
Övriga kortfristiga fordringar		538	1 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 960	82 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 101 644</b>	<b>1 133 734</b>

Bank	Not 14	3 928 877	2 300 951
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 928 877</b>	<b>2 300 951</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 030 521</b>	<b>3 434 685</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 795 269</b>	<b>16 251 223</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		552 375	552 375
Fond för yttre underhåll		3 970 251	4 000 713
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 522 626</b>	<b>4 553 088</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		5 948 669	5 582 440
Årets resultat		1 889 576	335 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 838 246</b>	<b>5 918 207</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **12 360 872** **10 471 295**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 292 393	2 533 445
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 292 393</b>	<b>2 533 445</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		919 110	1 046 436
Medlemmarnas inre fond	Not 17	782 900	735 116
Leverantörsskulder		525 935	513 263
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 626	16 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	545 199	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	360 234	934 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 142 004</b>	<b>3 246 482</b>

### Summa skulder

**5 434 397** **5 779 928**

### Summa eget kapital och skulder

**17 795 269** **16 251 223**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 889 576	335 767
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	401 353	376 460
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 290 929</u>	<u>712 227</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 090	-76 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 848	290 194
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 345 867</u>	<u>925 806</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-349 563	-187 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-349 563</u>	<u>-187 500</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-368 378	-363 378
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-368 378</u>	<u>-363 378</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 627 926</b>	<b>374 928</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 344 128</b>	<b>2 969 200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 972 054</b>	<b>3 344 128</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 023 tkr.





<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	6 419 556	6 266 664
	Hysesintäkt garage och bilplatser	172 521	169 272
	Hysesrabatter	-9	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	204 120	51 030
	Avsatt till inre fond	-168 154	-168 152
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 164	21 392
		<b>6 649 198</b>	<b>6 340 206</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	577 597	0
	Övrigt	6 618	13 094
		<b>584 215</b>	<b>13 094</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-374 372	-1 288 660
	El	-214 478	-200 422
	Uppvärmning	-954 118	-1 020 537
	Vatten	-448 885	-403 141
	Renhållning	-268 118	-265 612
	TV, bredband, iptelefoni	-252 376	-99 117
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 723	0
	Förvaltningskostnader	-1 405 352	-1 323 784
	Försäkringar	-80 070	-79 117
	Fastighetsskatt	-192 062	-184 702
	Övriga driftskostnader	-23 104	-12 000
		<b>-4 216 658</b>	<b>-4 877 092</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-12 500	-10 625
	Övriga förvaltningskostnader	-46 013	-35 575
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 317	-21 090
	Föreningsverksamhet	-17 956	-27 955
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 831	-4 926
	Konsulter	-99 079	-152 687
	Förbrukningsinventarier	0	-11 950
	Medlemsavgifter HSB	-38 800	-38 800
	Stämma och styrelse	-49 822	-39 763
	Kundförluster m m	40 842	-40 842
		<b>-261 476</b>	<b>-384 212</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-42 500	0
	Underhåll installationer	-23 965	-54 171
	Underhåll mark och utemiljö	0	-188 925
	Underhåll övrigt	-238 997	0
		<b>-305 462</b>	<b>-243 095</b>

CB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stenbocken i Hässleholm

Org nr 737000-1393

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-57 500	-53 000
Övriga arvoden	-18 853	-7 077
Övriga personalkostnader	-2 703	-1 258
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-25 273	-20 273
	<u>-109 330</u>	<u>-86 608</u>

<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-330 821	-330 824
Markanläggningar	-70 532	-45 636
	<u>-401 353</u>	<u>-376 460</u>

BS

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	17 685 441	-9 128 133	-261 943	1971-2093	8 295 365
Ursprunglig mark	449 556				449 556
Markanläggningar	1 140 925	-136 908	-70 532	2016-2037	933 485
Balkonger	2 755 419	-137 762	-68 878	2017-2056	2 548 779
<b>Byggnader</b>	<b>22 031 341</b>	<b>-9 402 803</b>	<b>-401 353</b>		<b>12 227 185</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 440 860	20 440 860
Ingående anskaffningsvärde mark	449 556	449 556
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 140 925	1 140 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 031 341</b>	<b>22 031 341</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 265 895	-8 935 071
Årets avskrivningar byggnader	-330 821	-330 824
Ingående avskrivningar markanläggningar	-136 908	-91 272
Årets avskrivningar markanläggningar	-70 532	-45 636
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 804 156</b>	<b>-9 402 803</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>12 227 185</b>	<b>12 628 538</b>
Bokförda värden byggnader	10 844 144	11 174 965
Bokförda värden mark	449 556	449 556
Bokförda värden markanläggningar	933 485	1 004 017

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971-1984	54 200 000	16 420 000	70 620 000	68 420 000
Lokaler		701 000	1 155 000	1 856 000	1 624 000
		<b>54 901 000</b>	<b>17 575 000</b>	<b>72 476 000</b>	<b>70 044 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	187 500	0
Årets Investering	349 563	187 500
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>537 063</b>	<b>187 500</b>

Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	12 702	12 702
Utgående anskaffningsvärden	12 702	12 702
Ingående avskrivningar	-12 702	-12 702
Utgående avskrivningar	-12 702	-12 702

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.



<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalad försäkring	20 160	19 588
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	63 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 800	0
	<u>58 960</u>	<u>82 663</u>

<b>Not 14 Bank</b>		
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	3 928 877	2 300 951
	<u>3 928 877</u>	<u>2 300 951</u>

<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	552 375	0	4 000 713	5 582 440	335 767
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	335 767	-335 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			275 000	-275 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-305 462	305 462	
Årets Resultat					1 889 576
Belopp vid årets utgång	<u>552 375</u>	<u>0</u>	<u>3 970 251</u>	<u>5 948 669</u>	<u>1 889 576</u>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,40%	2020-02-10	575 513	65 000
Sparbanken Skåne	1,39%	2020-02-25	624 428	90 000
Sparbanken Skåne	1,36%	2022-11-10	325 000	75 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,34%	2021-03-30	1 008 504	11 052
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,38%	2020-03-30	333 728	333 728
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,62%	2020-03-13	344 330	344 330
			<u>3 211 503</u>	<u>919 110</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 292 393</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 676 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				0

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	12 461 600	12 461 600
varav i eget förvar	2 163 600	2 163 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>10 298 000</u>	<u>10 298 000</u>

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	735 116	721 737
Avsättning	168 154	168 152
Uttag	-120 370	-154 773
	<u>782 900</u>	<u>735 116</u>


<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	8 626	16 336
	<u>8 626</u>	<u>16 336</u>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


Mervärdeskatt	1 008	1 008
Övriga kortfristiga skulder	544 191	0
	<u>545 199</u>	<u>1 008</u>


**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

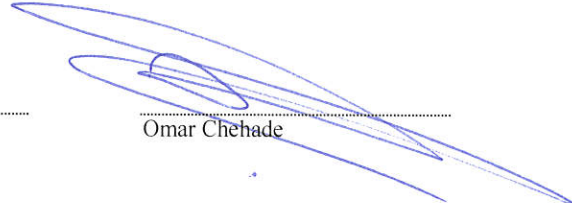
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	207 139	170 589
Upplupna räntekostnader	2 551	1 198
Upplupen revision	12 500	10 900
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	511 359
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 044	240 277
	<u>360 234</u>	<u>934 323</u>

09/03 2020  
  
 \_\_\_\_\_  
 Hana Ali

  
 \_\_\_\_\_  
 Henok Ghebrehiwet

  
 \_\_\_\_\_  
 Yusef Chehade

  
 \_\_\_\_\_  
 Mehedin Ademi

  
 \_\_\_\_\_  
 Omar Chehade

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 3 - 18

  
 \_\_\_\_\_  
 Sven-Arne Frohm  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 \_\_\_\_\_  
 Camilla Bakklund  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Hässleholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Hässleholm den 18/3-2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm  
Av föreningen vald revisor