allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Göingen i Hässleholm (737000-1237) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 76: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 27 november 1942 och nuvarande stadgar registrerades den 10 januari 2005. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1942 på fastigheterna Blåhaken 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kullagatan 1 A-C, 3 A-C och 5 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
1	20	776
2	36	1 740
3	7	485
	63	**3 000**
Lokaler, hyresrätt	1	219
Parkeringsplatser	14	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §11, §17, §21, §22, §27, §31 och §32, första beslutet av två.

Extra föreningsstämma angående stamledningsbyte och badrumsrenovering hölls den 8 mars 2018, varvid 26 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att utföra stamledningsbyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma	
Ronnie Mattsson	ordförande, vald till stämman 2020
Jonas Thordeman	vice ordförande, vald till stämman 2019
Britt-Marie Åkesson	sekreterare, vald till stämman 2019
Aura-Delfina Iordache	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Filip Boberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Peter Olsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Thomas Bendtsen	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Peter Olsson och Ella Szulc Linbom med Peter Olsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008
PCB-inventering är utförd år 2008
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2012
Radonmätning är utförd år 2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 5 augusti 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:
Stambyte med badrumsrenovering påbörjad, slutförs under år 2019.

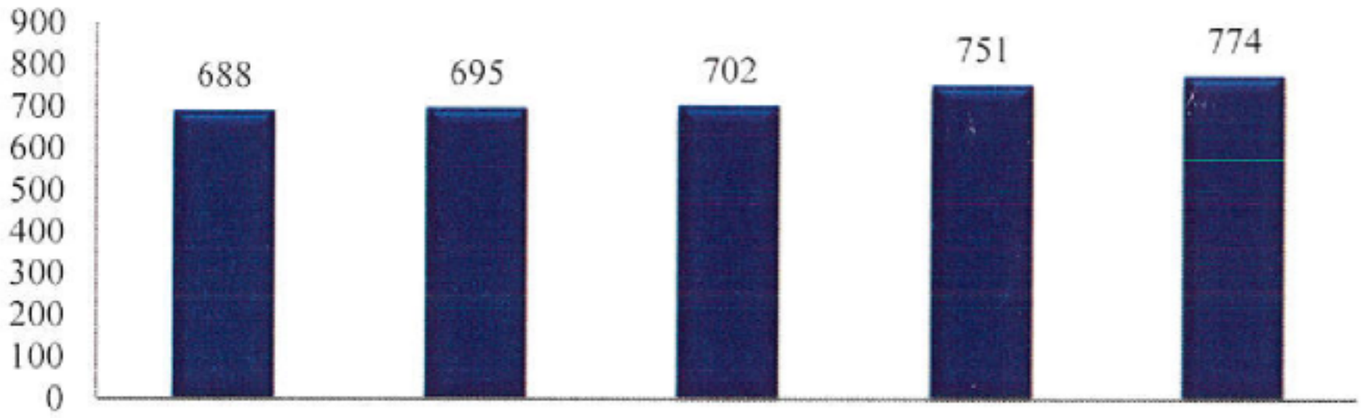
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Fasadrenovering utförd år 2003
Fönsterbyte utfört år 2011

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Takomläggning
Installation av passagesystem
Renovering tvättstuga/torkrum
Installation av bokningssystem till tvättstuga

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 774 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% 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 12 977 579 kr. Under året har föreningen amorterat 120 012 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 108 år.
Föreningen har under året tagit nya lån på totalt 11 117 663 kr i samband med stambyte och badrumsrenovering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 400	2 330	2 184	2 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	572	604	477
Eget kapital, tkr	5 576	4 996	4 425	3 821
Taxeringsvärde, tkr	18 023	18 023	18 023	15 783
-varav byggnad, tkr	12 415	12 415	12 415	11 369
Soliditet	29%	64%	60%	53%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	774	751	702	695
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	515	499	49	495
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	4 326	660	700	843
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	16	15	17	20
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	72%	11%	12%	16%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	22	24	81	39
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	10	20	6	34
Avskrivning/m² byggnadsyta	50	53	56	56

En snittlägenhet på 48 m² kan förenklat sägas vara belånad med 207 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 48 m² belöper en månadsavgift om ca 3 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 357	0	2 639 441	1 711 036	571 610	4 996 444
Balanseras i ny räkning				571 610	-571 610	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			72 000	-72 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-31 156	31 156		0
Årets resultat					579 813	579 813
Belopp vid årets utgång	74 357	0	2 680 285	2 241 802	579 813	5 576 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 282 646
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-72 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	31 156
Årets resultat	579 813
Summa till stämmans förfogande	**2 821 616**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 821 616

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 400 013	2 330 417
Övriga rörelseintäkter		3 100	0
Summa rörelseintäkter		**2 403 113**	**2 330 417**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 438 520	-1 280 948
Underhåll enligt plan		-31 156	-64 754
Övriga externa kostnader	3	-72 663	-75 078
Personalkostnader	4	-84 794	-133 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-161 604	-172 130
Summa rörelsekostnader		**-1 788 738**	**-1 725 913**
Rörelseresultat		**614 375**	**604 504**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 042	14 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 603	-47 189
Summa finansiella poster		**-34 561**	**-32 893**
Resultat efter finansiella poster		**579 813**	**571 610**
Årets resultat		**579 813**	**571 610**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	579 813	571 610
Reservering till fond för yttre underhåll	-72 000	-76 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	31 156	64 754
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**538 969**	**560 364**

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 283 408	4 445 012
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	2 699 416	106 250
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 982 824*	*4 551 262*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**6 983 324**	**4 551 762**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		508	0
Övriga fordringar	8	2 495	9 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 873	10 294
Summa kortfristiga fordringar		*18 876*	*19 559*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		*0*	*2 500 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	12 438 206	743 516
Summa kassa och bank		*12 438 206*	*743 516*
Summa omsättningstillgångar		**12 457 082**	**3 263 075**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 440 405**	**7 814 837**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 357	74 357
Fond för yttre underhåll		2 680 285	2 639 441
Summa bundet eget kapital		*2 754 642*	*2 713 798*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 241 802	1 711 036
Årets resultat		579 813	571 610
Summa fritt eget kapital		*2 821 616*	*2 282 646*
Summa eget kapital		**5 576 258**	**4 996 444**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 635 567	1 859 916
Summa långfristiga skulder		**12 635 567**	**1 859 916**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	342 012	120 012
Leverantörsskulder		122 981	190 673
Aktuella skatteskulder		0	4 816
Övriga skulder	14	410 256	384 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	353 332	258 010
Summa kortfristiga skulder		**1 228 581**	**958 477**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 440 405**	**7 814 837**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	614 375	604 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 604	172 130
	775 979	*776 633*
Erhållen ränta	15 035	13 757
Erlagd ränta	-44 049	-47 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*746 964*	*742 624*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 152	42 865
Ökning/minskning av rörelseskulder	44 550	45 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**783 363**	**830 835**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 593 166	-106 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 593 166**	**-106 250**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 117 663	0
Amortering av skuld	-120 012	-120 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 997 651**	**-120 012**
Årets kassaflöde	**9 187 848**	**604 573**
Likvida medel vid årets början	3 251 123	2 646 550
Likvida medel vid årets slut	12 438 971	3 251 123
	9 187 848	**604 573**

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	12 438 206	743 516
Kortfristiga, likvida placeringar	765	2 507 607
	12 438 971	**3 251 123**

allabrf.se

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% - 4,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	112 821	109 224
Hyresintäkter övrigt	16 800	16 800
Årsavgifter bostäder	2 321 952	2 254 368
Avsättning inre fond	-66 999	-66 999
Intäkter pant, överlåtelser	15 439	17 024
Summa nettoomsättning	**2 400 013**	**2 330 417**

2 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	112 181	66 828
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	285
Lokalvård, städning	5 330	0
Snöröjning	6 162	4 203
El	89 939	76 258
Uppvärmning	415 181	388 763
Vatten, avlopp	180 392	162 233
Renhållning, sophämtning	97 860	94 468
Kabel-TV, internet	32 772	32 760
Fastighetsförsäkringspremier	27 925	19 573
Fastighetsskatt	58 584	58 584
Förvaltningsavtal	412 195	376 992
Summa drift	**1 438 520**	**1 280 948**

allabrf.se

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 350	300
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	405	4 436
Kundförluster	0	1 120
Hyres- / avgiftsförluster	0	2 393
Externt revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelser	14 418	24 863
Övriga förvaltningskostnader	21 922	12 928
Medlemsavgifter	19 900	19 900
Övriga externa kostnader	2 755	0
Summa övriga externa kostnader	**72 663**	**75 078**

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	61 284	73 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	948	29 096
Revisionsarvode	3 000	3 000
Bilersättning	0	120
Övriga ersättningar och förmåner	1 460	4 380
Pensionskostnader	200	206
Sociala avgifter	17 902	22 602
Summa personalkostnader	**84 794**	**133 004**

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 0 (föregående år 1) stycken.

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

Utrangering avseende fasader har skett under år 2003 med 112 400 kr.
Utrangering av fönster har skett under år 2011 med 85 700 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2062

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	7 636 716	-3 237 895	-161 604	1942-2062	4 237 218
Ursprunglig mark	46 190				46 190
Värme	663 750	-663 750	0		0
Miljöhus	107 671	-107 671	0		0
Byggnader	**8 454 327**	**-4 009 316**	**-161 604**		**4 283 408**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 408 137	8 408 137
Anskaffningsvärde mark	46 190	46 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 454 327**	**8 454 327**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 009 316	-3 837 186
Årets avskrivningar	-161 604	-172 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 170 920**	**-4 009 316**
Redovisat värde	**4 283 408**	**4 445 012**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	12 057 000	12 057 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	358 000	358 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 321 000	5 321 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	287 000	287 000
Summa taxeringsvärde	**18 023 000**	**18 023 000**

Fastighetsbeteckning: Blåhaken 1, 2 och 3
Byggnads- och värdeår: 1942

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets början	106 250	0
Pågående arbeten fastigheter	2 593 166	106 250
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	**2 699 416**	**106 250**

Pågående nyanläggning avser stambyte med badrumsrenovering. Total utgift beräknas bli 20 000 000 kr, och arbetet beräknas vara klart 2019.

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	1 730	1 658
Avräkningskonto HSB Skåne	765	7 607
Summa övriga fordringar	**2 495**	**9 265**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	7 677	0
Förutbetald kabel-tv	8 196	8 204
Förutbetalda sociala kostnader	0	97
Upplupna ränteintäkter	0	1 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**15 873**	**10 294**

10 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Placeringskonto HSB Skåne			0	2 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			**0**	**2 500 000**

11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	12 438 206	743 516
Summa kassa och bank	**12 438 206**	**743 516**

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

allabrf.se

13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,12%	2021-12-30	0	6 265 365	0
Stadshypotek	2,02%	2022-10-30	44 404	679 442	723 846
Stadshypotek	2,02%	2022-10-30	48 004	753 269	801 273
Stadshypotek	2,02%	2022-10-30	27 604	427 205	454 809
Stadshypotek	1,49%	2022-12-30	0	4 852 298	0
			120 012	**12 977 579**	**1 979 928**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				342 012	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**12 635 567**	**1 859 916**

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,38%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 368 048
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 267 519

14 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll	410 256	384 036
Övriga kortfristiga skulder	0	929
Utgående värde	**410 256**	**384 966**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	384 036	363 822
Årets avsättning	66 999	66 999
Uttag under året	-40 780	-46 785
Utgående värde	**410 256**	**384 036**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	9 475	5 089
Upplupen värme	54 899	0
Upplupet vatten	27 142	18 187
Förutbetalda månavgifter/hyror	188 016	164 488
Upplupna räntekostnader	10 912	7 358
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga interimskulder	53 750	53 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**353 332**	**258 010**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 519 469	3 300 899
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**13 519 469**	**3 300 899**

Hässleholm 2019-04-03
ort och datum

Ronnie Mattsson

Jonas Thordeman

Britt-Marie Åkesson

Aura-Delfina Iordache

Filip Boberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-12

Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Göingen i Hässleholm, org.nr. 737000-1237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göingen 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Göingen 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 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 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 den 12/4 2019

Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor