



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm (716406-2072) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 33: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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1944 på fastigheten Spetsen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten byggdes om 1984 och ombildades då till bostadsrättsförening. Fastighetens adresser är Värpatorpens väg 1 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	135
2	12	702
3	3	214
	18	1 050
Lokaler, hyresrätt	1	23

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2016

Peter Eriksson ordförande, vald till stämman 2018
Emma Englund vice ordförande, vald till stämman 2017
Per Kristiansson sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne

Johan Brännborn styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit

Sven-Arne Frohm

Mikael Persson suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Peter Eriksson

Emma Englund suppleant

PEL



Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Emma Englund.

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
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning, vicevårdsuppdrag
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2009.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 12 september 2016 av ordföranden och sekreteraren. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

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

Byte hiss utförd år 2008.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Rensning avloppsledningar.

Byte expansionskärl.

Rensning ventilation.

Byte takfläktar.

Byte värmexlare.

Byte galv/lack stuprör och hängrännor

Byte tvättmaskin och mangel.

Byte brytare motorskydd.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi

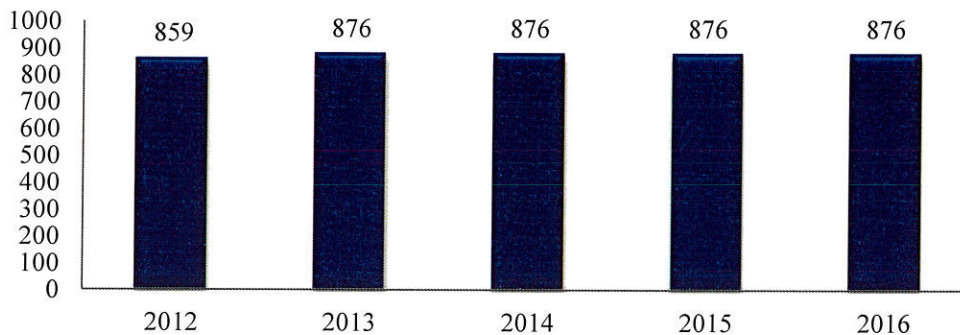
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 876 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att uttaga oförändrade årsavgifter fr o m 2017-01-01.

PLA



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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 300 201 kr. Under året har föreningen amorterat 104 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Styrelsen har valt att binda räntan på lånen på olika bindningstider för att minimera riskerna och underlätta den ekonomiska planeringen och att amorteringar ska motsvara avskrivningar.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat motsvarar styrelsens förväntningar och visar ett något bättre resultat än budget.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	21

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	944	940	943	944
Resultat efter finansiella poster, tkr	235	148	83	161
Eget kapital, tkr	837	602	453	370
Taxeringsvärde, tkr	8 578	7 309	7 309	7 309
-varav byggnad, tkr	6 686	5 890	5 890	5 890
Soliditet	16%	12%	9%	7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	876	876	876	876
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	783	783	783	783
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 095	4 195	4 303	4 412
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	117	131	139	178
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	50%	60%	62%	63%



	2016	2015	2014	2013
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	73	76	80	80
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	27	136	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	110	110	110	100

En snittlägenhet på 58 m² kan förenklat sägas vara belånad med 237 500 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 58 m² belöper en månadsavgift om ca 4 200 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 000	209 201	72 255	148 135	601 591
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			148 135	-148 135	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		78 000	-78 000		0
Årets resultat				235 059	235 059
Belopp vid årets utgång	172 000	287 201	142 390	235 059	836 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	220 390
Årets resultat	235 059
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	377 449

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	377 449
-------------------------	---------

Pela

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	944 400	939 753
Summa rörelseintäkter		944 400	939 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-432 594	-474 624
Underhåll enligt plan		0	-28 958
Övriga externa kostnader	3	-26 156	-21 958
Personalkostnader	4	-11 825	-11 642
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-117 629	-117 629
Summa rörelsekostnader		-588 205	-654 810
Rörelseresultat		356 195	284 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 881	752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 017	-137 560
Summa finansiella poster		-121 136	-136 808
Resultat efter finansiella poster		235 059	148 135
Årets resultat		235 059	148 135

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		235 059	148 135
Reservering till fond för yttre underhåll		-78 000	-82 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	28 958
Över-/underskott efter disposition av underhåll		157 059	95 093

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

PEB

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 414 167	4 531 796
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 414 167	4 531 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 414 667	4 532 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		868	1 995
Övriga fordringar	7	80 205	378 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 957	13 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		93 030	394 443
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	300 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	505 793	291 879
<i>Summa kassa och bank</i>		505 793	291 879
Summa omsättningstillgångar		898 823	686 322
SUMMA TILLGÅNGAR		5 313 490	5 218 618

PEL

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 000	172 000
Fond för yttre underhåll		287 201	209 201
<i>Summa bundet eget kapital</i>		459 201	381 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		142 390	72 255
Årets resultat		235 059	148 135
<i>Summa fritt eget kapital</i>		377 449	220 390
Summa eget kapital		836 650	601 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 186 201	4 290 451
Summa långfristiga skulder		4 186 201	4 290 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	114 000	114 000
Leverantörsskulder		74 443	95 710
Övriga skulder	13	3 333	26 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	98 863	90 151
Summa kortfristiga skulder		290 639	326 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 313 490	5 218 618

**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 1,1% - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 413 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	18 000	18 000
Årsavgifter bostäder	920 196	920 196
Intäkter pant, överlåtelse	6 204	1 557
Summa nettoomsättning	944 400	939 753

2 Driftskostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	28 008	73 745
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	169
Snöröjning	3 743	2 588
Hissbesiktning	1 204	1 170
El	24 225	25 053
Uppvärmning	124 240	115 626
Vatten, avlopp	34 070	32 730
Renhållning, sophämtning	22 417	24 098
Kabel-TV, internet	9 156	16 904
Fastighetsförsäkringspremier	6 463	6 325
Fastighetsskatt	23 684	22 557
Förvaltningsavtal	155 385	153 660
Summa drift	432 594	474 624

3 Övriga externa kostnader**2016****2015**

Kontorsmaterial, tele, porto	1 000	1 552
Externt revisionsarvode	7 500	7 300



Kostnader pant, överlåtelse	6 456	1 819
Övriga förvaltningskostnader	4 500	1 137
Övriga externa tjänster	300	3 750
Medlemsavgifter	6 400	6 400
Summa övriga externa kostnader	26 156	21 958

4 Personalkostnader**2016****2015**

Arvode styrelsen	6 000	6 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Pensionskostnader	450	450
Sociala avgifter	2 375	2 192
Summa personalkostnader	11 825	11 642

5 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 938 421	5 938 421
Anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 588 421	6 588 421

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 056 625	-1 938 996
Årets avskrivningar	-117 629	-117 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 174 254	-2 056 625

Redovisat värde**4 414 167****4 531 796****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	5 800 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	86 000	90 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 892 000	1 419 000
Summa taxeringsvärde	8 578 000	7 309 000

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2

Värdeår: 1984

Byggnadsår: 1944

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2016-12-31****2015-12-31**

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

7 Övriga fordringar**2016-12-31****2015-12-31**

Skattekonto	151	127
Avräkningskonto HSB Skåne	80 054	378 571
Summa övriga fordringar	80 205	378 698

PEL

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2016-12-31** **2015-12-31**

Förutbetald va		2 330	3 016
Förutbetald försäkring		6 520	6 463
Förutbetald kabel-tv		2 326	2 289
Upplupna ränteintäkter		375	0
Övriga interimfordringar		406	1 982
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 957	13 750

9 Övriga kortfristiga placeringar **2016-12-31** **2015-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,50%	2017-01-01	300 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			300 000	0

10 Kassa och bank **2016-12-31** **2015-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	505 793	291 879
Summa kassa och bank	505 793	291 879

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut **2016-12-31** **2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	3,06%	2016-12-14	3 431 020	0	3 431 020
SBAB	2,20%	2017-11-20	75 000	898 431	973 431
Swedbank Hyp AB	1,24%	2019-11-25	0	3 401 770	0
			3 506 020	4 300 201	4 404 451
Nästa års amortering beräknas uppgå till				114 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 186 201	4 290 451
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,44%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				456 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				3 730 201	

13 Övriga kortfristiga skulder **2016-12-31** **2015-12-31**

Fond för inre underhåll	3 333	3 333
Depositioner	0	23 382
Utgående värde	3 333	26 715

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2016-12-31** **2015-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror	78 183	71 517
Upplupna räntekostnader	1 930	84
Beräknat arvode för revision	7 500	7 300
Övriga interimskulder	11 250	11 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 863	90 151

PEL



15 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

6 161 000

6 161 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

6 161 000

6 161 000

PEB

Hässleholm 2017-*03-07*
ort och datum

Peter Eriksson

Emma Englund

Per Kristiansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-*03-15*

Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm, org.nr. 716406-2072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

PEG

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spetsen i Hässleholm för år 2016 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.

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 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 2017-03-15
ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor