

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby

Org nr 737000-1096



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby (737000-1096) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 54: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 14 november 2006. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 på fastigheten Väktaren 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogsgatan 8 A-D i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	9	522
3	9	630
4	3	252
5	3	324
	24	1 728
Lokaler, hyresrätt	3	79
Parkeringsplatser	15	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2017, varvid 9 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yvonne Adolfsson	ordförande, vald till stämman 2019
Ryan Rosdahl	sekreterare, vald till stämman 2018
Marika Strömberg	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Åsa Nihlén	styrelseledamot, avsagt sig uppdaget 2017-07-04
Göran Camitz	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Ulf Jönsson med Ingabritt Sandahl som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Åsa Niléhn och Joel Fredriksson med Åsa Niléhn som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal nät
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV (uppgraderat för bredband)
IP Only	fibernet
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	förvaltning (vicevårdsuppdrag)
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt branskydd
HSB Skåne	trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

IP Only har installerat fiber i varje lägenhet. De som vill ha fiber tecknar själva avtal med leverantör.

Beslut finns på att det är tillåtet att sätta upp markiser på balkong men ej fönster. Färgsättning enligt anvisning från styrelsen.

Fast förankring av markiser skall godkännas av styrelsen innan montering sker.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

OVK-besiktning är utförd år 2012

Radonmätning 2017

Föreningen hade en grillafton i somras och kaffesamkväm för äldre medlemmar under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadageenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 augusti 2017 av styrelsen tillsammans med Göran Camitz 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:

Iordningsställande av samlingslokal i källaren på 8C.

Fibernetanslutning i varje lägenhet.

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

Byte fönster utfört år 1998



Ombyggnad av balkonger utfört år 2006
Renovering av fasader m m utfört år 2013/2014
Lagning av papptakskanter utfört år 2013

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Stambyte/badrensrenovering påbörjas 2018

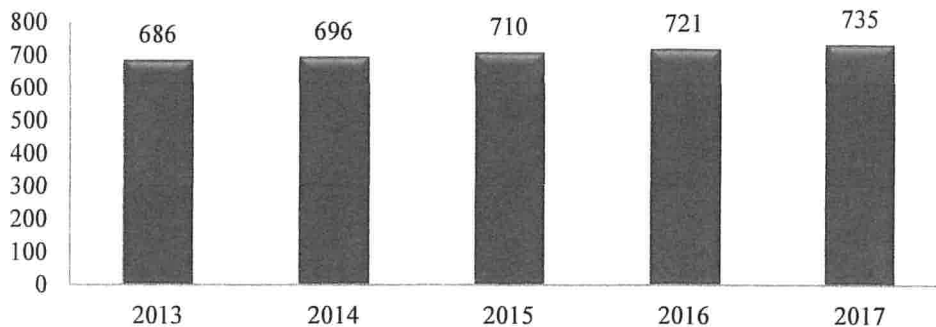
Kontrakt är tecknat med Rickardssons Bygg AB under förutsättning att stämman bifaller och Hyresnämnden godkänner projektet samt att erforderlig finansiering av projektet erhålles via långgivare

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 735 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja med 2% eftersom badrumskalkylen som inte var med i ordinarie budget visade en höjning med så mycket.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 050 000 kr. Under året har föreningen amorterat 60 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 267	1 246	1 317	1 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	460	284	390	94



Eget kapital, tkr	2 426	1 965	1 682	1 292
Taxeringsvärde, tkr	6 050	6 050	5 172	5 172
-varav byggnad, tkr	4 904	4 904	4 234	4 234
Soliditet	62%	56%	52%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	735	721	710	696
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	129	169	153	150
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	608	642	686	747
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	11	11	24	29
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	18%	23%	25%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	26	86	78	94
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	21	90	37	180
Avskrivning/m ² byggnadsyta	44	44	33	33

En snittlägenhet på 72 m² kan förenklat sägas vara belånad med 43 800 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 72 m² belöper en månadsavgift om ca 4 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 090	830 316	637 249	283 759	1 965 415
Balanseras i ny räkning			283 759	-283 759	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		47 000	-47 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-37 162	37 162		0
Årets resultat				460 419	460 419
Belopp vid årets utgång	214 090	840 154	911 171	460 419	2 425 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	921 009
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-47 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	37 162
Årets resultat	460 419
Summa till stämmans förfogande	1 371 589

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 371 589
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 267 471	1 245 529
Övriga rörelseintäkter		109 495	85 900
Summa rörelseintäkter		1 376 966	1 331 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-722 485	-730 541
Underhåll enligt plan		-37 162	-162 919
Övriga externa kostnader	3	-35 383	-26 360
Personalkostnader	4	-28 069	-32 929
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-78 662	-78 662
Summa rörelsekostnader		-901 761	-1 031 411
Rörelseresultat		475 205	300 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 972	4 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 758	-20 587
Summa finansiella poster		-14 786	-16 258
Resultat efter finansiella poster		460 419	283 759
Årets resultat		460 419	283 759

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		460 419	283 759
Reservering till fond för yttre underhåll		-47 000	-156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		37 162	162 919
Över-/underskott efter disposition av underhåll		450 581	290 678

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 469 110	2 547 772
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	144 813	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 613 923	2 547 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 614 423	2 548 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	471
Aktuell skattefordran		9 437	9 437
Övriga fordringar	8	310 592	162 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 443	23 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		324 471	195 671
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	700 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		700 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	251 079	294 094
<i>Summa kassa och bank</i>		251 079	294 094
Summa omsättningstillgångar		1 275 550	989 766
SUMMA TILLGÅNGAR		3 889 972	3 538 038

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 090	214 090
Fond för yttre underhåll		840 154	830 316
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 054 244</i>	<i>1 044 406</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		911 171	637 249
Årets resultat		460 419	283 759
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 371 589</i>	<i>921 009</i>
Summa eget kapital		2 425 833	1 965 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	990 000	1 050 000
Summa långfristiga skulder		990 000	1 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	60 000	60 000
Leverantörsskulder		97 412	134 916
Övriga skulder	14	183 664	202 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 063	125 411
Summa kortfristiga skulder		474 139	522 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 889 972	3 538 038

**KASSAFLÖDEANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 205	300 018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	78 662	78 662
	553 867	378 680
Erhållen ränta	5 050	4 251
Erlagd ränta	-19 766	-20 692
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	539 150	362 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	19 196	-1 676
Ökning/minskning av rörelseskulder	-48 476	84 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	509 871	444 812
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 813	-472 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 813	-472 469
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-60 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-75 000
Årets kassaflöde	305 058	-102 657
Likvida medel vid årets början	955 321	1 057 978
Likvida medel vid årets slut	1 260 379	955 321
	305 058	-102 657

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	251 079	294 094
Kortfristiga, likvida placeringar	1 009 301	661 227
	1 260 379	955 321

**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.

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	10 200	13 326
Hysesintäkter övrigt	12 675	13 425
Årsavgifter bostäder	1 269 420	1 245 168
Avsättning inre fond	-30 600	-30 600
Intäkter pant, överlåtelse	5 376	4 210
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	400	0
Summa nettoomsättning	1 267 471	1 245 529

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

Löpande underhåll	59 971	89 640
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	454	524
Snöröjning	4 528	12 916
El	31 096	31 187
Uppvärmning	220 724	210 799
Vatten, avlopp	59 387	61 497
Renhållning, sophämtning	36 798	28 275
Kabel-TV, internet	15 301	15 132
Fastighetsförsäkringspremier	15 252	15 148
Fastighetsskatt	18 514	18 514
Förvaltningsavtal	260 460	246 910
Summa drift	722 485	730 541

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

Övriga fastighetskostnader	5 375	0
Resekostnader	0	20
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	600
Externt revisionsarvode	9 138	8 538



HSB – där möjligheterna bor

Kostnader pant, överlåtelse	5 574	4 305
Övriga förvaltningskostnader	6 496	4 697
Medlemsavgifter	8 200	8 200
Summa övriga externa kostnader	35 383	26 360

4 Personalkostnader 2017 2016

Arvode styrelsen	16 000	16 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	5 625	9 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Bilersättning	324	703
Pensionskostnader	236	-138
Sociala avgifter	4 385	5 364
Summa personalkostnader	28 069	32 929

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2083

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	3 057 872	-1 477 471	-40 364	1964-2083	1 540 037
Ursprunglig mark	87 000				87 000
Fasadrenovering	485 000	-58 200	-19 400	2014-2038	407 400
Takomläggning	472 469	-18 898	-18 898	2016--2040	434 673
Byggnader	4 102 341	-1 554 569	-78 662		2 469 110

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 015 341	3 542 872
Anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Inköp	0	472 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 102 341	4 102 341

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 554 569	-1 475 907
Årets avskrivningar	-78 662	-78 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 633 231	-1 554 569

Redovisat värde 2 469 110 2 547 772

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	4 852 000	4 852 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	52 000	52 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 146 000	1 146 000
Summa taxeringsvärde	6 050 000	6 050 000

Fastighetsbeteckning: Väktaren 5

Byggnads- och värdeår: 1964

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

**6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** 2017-12-31 2016-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	144 813	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	144 813	0

Pågående nyanläggning avser statusbesiktning av lägenheter och konsultkostnader. Under år 2018 kommer badrumsrenoveringen att sättas igång under förutsättning att projektet godkänns av boende och att man erhåller lån. Total kostnad är beräknad till 6 650 000 kr.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2017-12-31 2016-12-31

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

8 Övriga fordringar 2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	1 291	1 290
Avräkningskonto HSB Skåne	309 301	161 227
Summa övriga fordringar	310 592	162 517

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda va	0	2 843
Förutbetalda försäkring	0	15 252
Förutbetalda kabel-tv	3 099	3 089
Förutbetalda internet	731	731
Förutbetalda sociala kostnader	0	641
Upplupna ränteintäkter	613	690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 443	23 246

10 Övriga kortfristiga placeringar 2017-12-31 2016-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-15	700 000	500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			700 000	500 000

11 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	251 079	294 094
Summa kassa och bank	251 079	294 094

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	1,67%	2019-09-28	60 000	1 050 000	1 110 000
			60 000	1 050 000	1 110 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				60 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				990 000	1 050 000



HSB - där möjligheterna bor

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,67%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	240 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	750 000

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

Fond för inre underhåll	183 664	202 296
Utgående värde	183 664	202 296

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Årets avsättning	30 600	30 600
Uttag under året	-49 232	-12 881
Utgående värde	183 664	202 296

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

Upplupen el	1 477	1 341
Upplupet vatten	1 590	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	110 209	106 003
Upplupna räntekostnader	146	154
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimsskulder	10 503	9 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 063	125 411

16 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	1 492 500	1 492 500
Varav obelånade	90 000	90 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	1 402 500	1 402 500

Osby 2018-03-21
ort och datum

Yvonne Adolfsson

Marika Strömberg

Ryan Rosdahl

Göran Camitz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-27

Ulf Jönsson
Föreningsvald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skapad bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Osby 2018-.....-.....

ort och datum

HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby

.....
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby, org.nr. 737000-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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 Bostadsrättsförening Skogen i Osby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

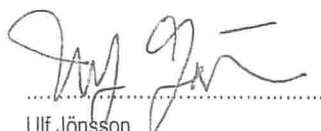
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 2018-03-27
ort och datum


Ulf Jönsson
Av föreningen vald
revisor


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor