

# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Svaneholm i Eslöv (742000-2060) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2 december 1968, nuvarande ekonomiska plan registrerades 16 mars 1970 och nuvarande stadgar registrerades den 24 november 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Svaneholm 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Rönnebergavägen 29-45 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	<b>132</b>	<b>9 357</b>

Garage 53

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 14 september 2017, varvid 6 röstberättigade medlemmar var representerade. På stämman togs ett enhälligt första beslut om att anta nya stadgar, normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5.

En andra extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 9 november 2017, varvid 7 röstberättigade medlemmar var representerade. På stämman togs ett enhälligt andra beslut om att anta nya stadgar. Normalstadgar 2011 för HSBs Bostadsrättsföreningar, version 5, är registrerade hos Bolagsverket 2017-11-24.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Antonio Pisanu	ordförande, vald till stämman 2018
Ingvar Persson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Marita Fransson	sekreterare, vald till stämman 2019
Tea Sigeman	vice sekreterare, vald till stämman 2019
Max Lichota	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Sven Dahlman	ledamot utsedd av HSB Skåne



Av föreningen vald revisor har varit Eva Häggblad med Bertil Svensson som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Uno Nilsson och Anna-Karin Evertsson med Uno Nilsson som sammankallande.

Under året har Uno Nilsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. Antonio Pisanu har varit lokalansvarig för vicevärd-, styrelse- och trivsellokal.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Merab	renhållning
Sydantenn Tele AB	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning, med underhållsplansavtal
Davidsson och Persson AB	fastighetsskötsel
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 maj 2017 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 underhållsåtgärder:

- Inköp av tre stycken torkskåp
- Byte värmexlaren undercentral
- Byte panel i vaktmästarförråd

Framtida underhåll:

- 2018 Balkongrenovering, hus 41-43-45
- 2019 Balkongrenovering, hus 29-31-35
- 2020 Balkongrenovering, hus 33-37-39
- 2019 Statusbesiktning av stammarna

Planerade åtgärder kommer att finansieras med egna likvida medel i största möjliga mån.



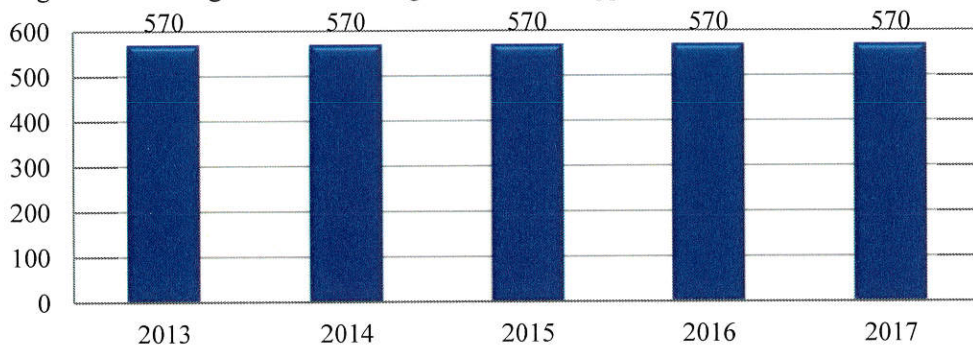


## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 259 668 kr. Under året har föreningen amorterat 135 937 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	154
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	155

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 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	5 632	5 585	5 589	5 581
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	380	217	103
Eget kapital, tkr	4 063	4 033	3 652	3 435
Taxeringsvärde, tkr	70 653	70 653	60 195	60 195
-varav byggnad, tkr	52 681	52 681	45 681	45 681
Soliditet	31%	30%	28%	27%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	570	570	570	570
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	776	790	799	807
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	18	22	26	28
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	10%	12%	13%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	9	16	43	55
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	50	9	62	45
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	38	38	34	34



En snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 55 100 kr vid årets utgång.  
På en snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 400 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	371 800	0	2 145 882	1 134 807	380 165	4 032 653
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				380 165	-380 165	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-464 085	464 085		0
Årets resultat					30 190	30 190
Belopp vid årets utgång	371 800	0	1 766 797	1 894 057	30 190	4 062 843

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 514 972
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-85 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	464 085
Årets resultat	30 190
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 924 247</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 924 247
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 632 205	5 585 254
Övriga rörelseintäkter		6 421	8 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 638 626</b>	<b>5 594 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-4 213 834	-4 144 145
Underhåll enligt plan		-464 085	-87 634
Övriga externa kostnader	3	-215 438	-231 578
Personalkostnader	4	-202 169	-205 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-354 236	-354 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 449 762</b>	<b>-5 023 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 864</b>	<b>570 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 203	18 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 877	-208 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 674</b>	<b>-190 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 190</b>	<b>380 165</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 190</b>	<b>380 165</b>

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

Årets resultat	30 190	380 165
Reservering till fond för yttre underhåll	-85 000	-152 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	464 085	87 634

**Över-/underskott efter disposition av underhåll** **409 275** **315 799**

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
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 434 200	9 788 436
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>9 434 200</b>	<b>9 788 436</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 434 700</b>	<b>9 788 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 079	2 216
Aktuell skattefordran		129 854	136 058
Övriga fordringar	7	110 166	242 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 355	129 237
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>334 454</b>	<b>509 621</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 457 173	1 055 565
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 457 173</b>	<b>1 055 565</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 791 628</b>	<b>3 565 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 226 328</b>	<b>13 354 122</b>

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		1 766 797	2 145 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>2 138 597</b>	<b>2 517 682</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 894 057	1 134 807
Årets resultat		30 190	380 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>1 924 247</b>	<b>1 514 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 062 843</b>	<b>4 032 653</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	7 120 264	7 270 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 120 264</b>	<b>7 270 069</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	139 404	125 536
Leverantörsskulder		467 578	505 306
Övriga skulder	13	973 124	921 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	463 114	499 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 043 221</b>	<b>2 051 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 226 328</b>	<b>13 354 122</b>

S



**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	188 864	570 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 236	354 236
	<b>543 100</b>	<b>924 834</b>
Erhållen ränta	16 203	18 235
Erlagd ränta	-176 733	-211 412
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<b>382 570</b>	<b>731 657</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	43 222	-42 564
Ökning/minskning av rörelseskulder	-20 191	72 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>405 601</b>	<b>761 167</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-512 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-512 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-135 937	-82 054
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135 937</b>	<b>-82 054</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>269 664</b>	<b>167 113</b>
Likvida medel vid årets början	3 255 066	3 087 953
Likvida medel vid årets slut	3 524 730	3 255 066
	<b>269 664</b>	<b>167 113</b>

**Tilläggsupplysning**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 457 173	1 055 565
Kortfristiga, likvida placeringar	2 067 556	2 199 501
	<b>3 524 730</b>	<b>3 255 066</b>

}



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 459 tkr  
Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter övrigt	174 750	172 020
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	-220 001	-220 001
Intäkter pant, överlåtelse	22 624	25 923
Intäkter kabel-TV	316 800	269 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 632 205</b>	<b>5 585 254</b>

2 Driftkostnader	2017	2016
Löpande underhåll	167 210	203 847
Lokalvård, städning	0	46 733
El	188 048	186 704
Uppvärmning	1 492 881	1 460 913
Vatten, avlopp	473 911	445 780
Renhållning, sophämtning	244 197	245 105
Kabel-TV, internet	318 374	312 397
Fastighetsförsäkringspremier	75 279	74 786
Fastighetsskatt	186 110	179 906
Förvaltningsavtal	1 067 824	987 974
<b>Summa drift</b>	<b>4 213 834</b>	<b>4 144 145</b>

5



<b>3 Övriga externa kostnader</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lokalkostnader		17 163	22 536
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor		0	3 125
Internet- /datakommunikation		16 183	19 139
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso		7 451	38 115
Externt revisionsarvode		10 999	10 520
Kostnader pant, överlåtelse		33 731	32 075
Övriga förvaltningskostnader		83 624	65 218
Övriga externa tjänster		5 438	0
Medlemsavgifter		40 850	40 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>215 438</b>	<b>231 578</b>
<b>4 Personalkostnader</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner för anställda		94 080	93 324
Arvode styrelsen		69 000	74 600
Revisionsarvode		4 000	4 000
Bilersättning		170	568
Pensionskostnader		0	-1 786
Sociala avgifter		34 919	35 127
<b>Summa personalkostnader</b>		<b>202 169</b>	<b>205 833</b>
<b>5 Byggnader och mark</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090			
Under 2016 aktiverades följande: installation av värmereglering (512 000 kr).			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		20 717 344	20 205 344
Anskaffningsvärde mark		349 636	349 636
Inköp		0	512 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>21 066 980</b>	<b>21 066 980</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar		-11 278 544	-10 924 308
Årets avskrivningar		-354 236	-354 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-11 632 780</b>	<b>-11 278 544</b>
<b>Redovisat värde</b>		<b>9 434 200</b>	<b>9 788 436</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder		52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler		681 000	681 000
Taxeringsvärden mark - bostäder		17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler		572 000	572 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>		<b>70 653 000</b>	<b>70 653 000</b>

Fastighetsbeteckning: Svaneholm 3 och 4  
Byggnads- och värdeår: 1971

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



**6 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2017-12-31 2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**7 Övriga fordringar 2017-12-31 2016-12-31**

Skattekonto	42 610	42 609
Avräkningskonto HSB Skåne	67 556	199 501
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>110 166</b>	<b>242 110</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetald kabel-tv	80 958	79 841
Förutbetald internet	4 300	4 708
Upplupna ränteintäkter	1 322	1 322
Förutbetald amortering	4 775	4 775
Övriga interimfordringar	0	38 591
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 355</b>	<b>129 237</b>

**9 Övriga kortfristiga placeringar 2017-12-31 2016-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-26	2 000 000	2 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**10 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 457 173	1 055 565
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 457 173</b>	<b>1 055 565</b>

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	4,00%	2018-09-28	19 100	1 428 020	1 447 120
Stadshypotek	3,14%	2019-03-01	13 800	1 328 350	1 342 150
Stadshypotek	1,76%	2020-09-30	15 500	1 519 120	1 534 620
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	15 524	756 835	772 359
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	9 900	485 100	495 000
Stadshypotek	1,57%	2021-12-01	36 960	332 644	369 604
Stadshypotek	1,52%	2022-03-01	25 153	1 409 599	1 434 752
			<b>135 937</b>	<b>7 259 668</b>	<b>7 395 605</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	139 404	125 536
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>7 120 264</b>	<b>7 270 069</b>

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,31%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	557 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 562 648



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

Fond för inre underhåll	969 879	918 027
Övriga kortfristiga skulder	3 245	3 245
<b>Utgående värde</b>	<b>973 124</b>	<b>921 272</b>

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

Förutbetalda månavgifter/hyror	441 294	461 787
Upplupna räntekostnader	10 832	12 688
Beräknat arvode för revision	10 988	10 514
Övriga interimsskulder	0	14 296
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>463 114</b>	<b>499 285</b>

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

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 549 700	15 549 700
Varav obelånade	107 000	107 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>15 442 700</b>	<b>15 442 700</b>

Eslöv 2018 02 15

ort och datum

*Antonio Pisanu*

Antonio Pisanu

*Marita Fransson*

Marita Fransson

*Tea Sigeman*

Tea Sigeman

*Ingvar Persson*

Ingvar Persson

*Max Lichota*

Max Lichota

*Sven Dahlman*

Sven Dahlman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/2-2018

*Eva Häggblad*

Eva Häggblad  
Föreningsvald revisor

*Lars Johansson*

Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Svaneholm i Eslöv, org.nr. 742000-2060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Svaneholm i Eslöv 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

S



## 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 Svaneholm i Eslöv 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

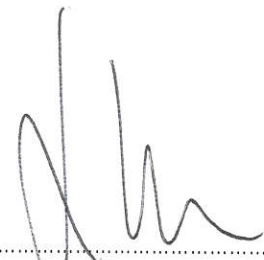
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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.

Eslöv 2018-02-27

ort och datum

Eva Häggblad

Eva Häggblad  
Av föreningen vald  
revisor



Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor