



ÅRSREDOVISNING 2016

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 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 ²
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	132	9 357

Garage 53

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016

Antonio Pisanu	ordförande, vald till stämman 2018
Ingvar Persson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Marita Fransson	sekreterare, vald till stämman 2017
Tea Sigeman	vice sekreterare, vald till stämman 2017
Niclas Wallander	styrelseledamot, vald till stämman 2018 (avflyttad)
Sven Dahlman	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Eva Häggblad samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Antoio Pisanu
Ingvar Persson
Niclas Wallander
Marita Fransson

Under året har Uno Nilsson fungerat som vicevärd.

Bengt Lindwall har varit lokalansvarig för vicevärds- styrelse- och trivsellokalen.



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Merab	renhållning
Sydantenn Tele AB	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning, med underhålls- och investeringsplan
Davidsson och Persson AB	fastighetskötsel
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Hyresavtal

Föreningen har sagt upp hyresavtalet med HSB Skåne på lokalen där föreningen tidigare haft styrelsemöte/vicevärdskontor, eftersom nytt utrymme är iordningställt (2014) i föreningens egen fastighet. Avtalet upphör att gälla 2017-12-31.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 juli 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll/investering

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Föreningen har under 2016 investerat i ett nytt värmeregleringssystem (EcoPilot). Styrelsen uppdaterar årligen underhålls- och investeringsplan.

Under de närmsta åren planerar föreningen följande större underhållsarbete:

Målning av balkonger (2017)

Statusbesiktning av stammarna (2019)

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

S

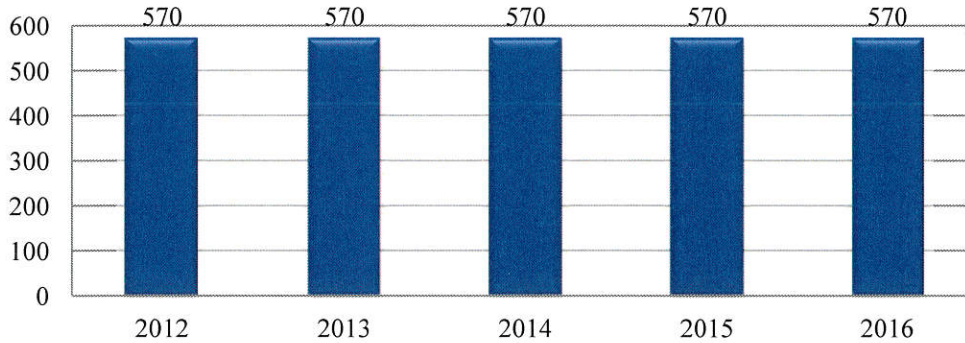


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 395 605 kr. Under året har föreningen amorterat 82 054 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 90 år.

Amorteringarna kommer att öka under 2017, vilket gör att amorteringstakten sänks till ca 60 år.

Styrelsen fortsätter att sprida omskrivningsåren med tanke på ev kommande räntehöjning, på detta sätt minimeras riskerna och den ekonomiska planeringen underlättas.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	152
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	154

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	5 585	5 589	5 581	5 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	380	217	103	111
Eget kapital, tkr	4 033	3 652	3 435	3 332
Taxeringsvärde, tkr	70 653	60 195	60 195	60 195
-varav byggnad, tkr	52 681	45 681	45 681	45 681
Soliditet	30%	28%	27%	26%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	570	570	570	570
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	790	799	807	816
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	22	26	28	33
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	12%	13%	13%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	16	43	55	60
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	9	62	45	75
Avskrivning/m ² byggnadsyta	38	34	34	29



En snittlägenhet på 71 m² kan förenklat sägas vara belånad med 56 100 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 71 m² 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	2 081 516	981 730	217 443	3 652 489
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				217 443	-217 443	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			152 000	-152 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-87 634	87 634		0
Årets resultat					380 165	380 165
Belopp vid årets utgång	371 800	0	2 145 882	1 134 807	380 165	4 032 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 199 173
Årets resultat	380 165
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-152 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	87 634
Summa till stämmans förfogande	1 514 972

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 514 972
-------------------------	-----------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 585 254	5 588 990
Övriga rörelseintäkter		8 770	5 797
Summa rörelseintäkter		5 594 024	5 594 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 144 145	-3 887 833
Underhåll enligt plan		-87 634	-577 441
Övriga externa kostnader	3	-231 578	-164 505
Personalkostnader	4	-205 833	-199 604
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-354 236	-320 102
Summa rörelsekostnader		-5 023 426	-5 149 486
Rörelseresultat		570 598	445 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 235	16 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 668	-244 767
Summa finansiella poster		-190 433	-227 858
Resultat efter finansiella poster		380 165	217 443
Årets resultat		380 165	217 443

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

Årets resultat	380 165	217 443
Reservering till fond för yttre underhåll	-152 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	87 634	577 441

Över-/underskott efter disposition av underhåll**315 799** **394 884**

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	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 788 436	9 630 672
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 788 436	9 630 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 788 936	9 631 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 216	1 112
Aktuell skattefordran		136 058	139 938
Övriga fordringar	7	242 110	163 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 237	85 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		509 621	389 613
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 055 565	1 465 895
<i>Summa kassa och bank</i>		1 055 565	1 465 895
Summa omsättningstillgångar		3 565 186	3 355 508
SUMMA TILLGÅNGAR		13 354 122	12 986 680

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		2 145 882	2 081 516
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 517 682	2 453 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 134 807	981 730
Årets resultat		380 165	217 443
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 514 972	1 199 173
Summa eget kapital		4 032 653	3 652 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 270 069	7 397 443
Summa långfristiga skulder		7 270 069	7 397 443
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	125 536	80 216
Leverantörsskulder		505 306	517 667
Övriga skulder	13	921 272	893 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	499 285	445 124
Summa kortfristiga skulder		2 051 399	1 936 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 354 122	12 986 680

S

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	570 598	445 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 236	320 102
	924 834	765 403
Erhållen ränta	18 235	16 909
Erlagd ränta	-211 412	-249 138
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	731 657	533 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-42 564	11 808
Ökning/minskning av rörelseskulder	72 075	184 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 167	729 716
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-512 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-82 054	-76 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 054	-76 521
Årets kassaflöde	167 113	653 195
Likvida medel vid årets början	3 087 953	2 434 758
Likvida medel vid årets slut	3 255 066	3 087 953
	167 113	653 195

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 055 565	1 465 895
Kortfristiga, likvida placeringar	2 199 501	1 622 058
	3 255 066	3 087 953

S



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

2016

2015

Hysesintäkter övrigt	172 020	171 650
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	-220 001	-220 001
Intäkter pant, överlåtelse	25 923	30 029
Intäkter kabel-TV	269 280	269 280
Summa nettoomsättning	5 585 254	5 588 990

2 Driftskostnader

2016

2015

Löpande underhåll	203 847	143 125
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	1 161
Lokalvård, städning	46 733	177 675
El	186 704	183 197
Uppvärmning	1 460 913	1 339 456
Vatten, avlopp	445 780	430 233
Renhållning, sophämtning	245 105	242 211
Kabel-TV, internet	312 397	284 738
Fastighetsförsäkringspremier	74 786	73 807
Fastighetsskatt	179 906	176 026
Förvaltningsavtal	987 974	836 204
Summa drift	4 144 145	3 887 833

S

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

Lokalkostnader	22 536	22 536
Konferens, kursverksamhet	3 125	1 800
Internet- /datakommunikation	19 139	1 719
Jurist, kronofogdemyndigheten, inkasso	38 115	2 350
Kundförluster	0	1 112
Externt revisionsarvode	10 520	9 957
Kostnader pant, överlåtelse	32 075	26 283
Övriga förvaltningskostnader	65 218	57 899
Medlemsavgifter	40 850	40 850
Summa övriga externa kostnader	231 578	164 505

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

Löner för anställda	93 324	84 672
Arvode styrelsen	74 600	68 600
Revisionsarvode	4 000	4 000
Bilersättning	568	568
Pensionskostnader	-1 786	-3 603
Sociala avgifter	35 127	45 367
Summa personalkostnader	205 833	199 604

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090
Under 2016 har utrustning för värmereglering installerats, 512 000 kr.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 205 344	20 205 344
Anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Inköp	512 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 066 980	20 554 980

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 924 308	-10 604 206
Årets avskrivningar	-354 236	-320 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 278 544	-10 924 308

Redovisat värde

9 788 436	9 630 672
------------------	------------------

Taxeringsvärde

2016-12-31	2015-12-31
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	52 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	681 000	681 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 400 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	572 000	514 000
Summa taxeringsvärde	70 653 000	60 195 000

Fastighetsbeteckning: Svaneholm 3 och 4

Byggnads- och värdeår: 1971

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				42 609	41 339
Avräkningskonto HSB Skåne				199 501	122 058
Summa övriga fordringar				242 110	163 397
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring				0	74 786
Förutbetald kabel-tv				79 841	0
Förutbetald internet				4 708	838
Upplupna ränteintäkter				1 322	1 275
Förutbetald amortering				4 775	4 775
Övriga interimfordringar				38 591	3 493
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				129 237	85 167
9 Övriga kortfristiga placeringar				2016-12-31	2015-12-31
	Räntesats	Löptid			
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-02-26	2 000 000	1 500 000	
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 000 000	1 500 000	
10 Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				1 055 565	1 465 895
Summa kassa och bank				1 055 565	1 465 895
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		
Stadshypotek	2,52%	2017-03-01	14 752	1 434 752	1 449 504
SE-Banken Bolån	4,00%	2018-09-28	19 100	1 447 120	1 466 220
Stadshypotek	3,14%	2019-03-01	13 800	1 342 150	1 355 950
Stadshypotek	1,76%	2020-09-30	15 500	1 534 620	1 550 120
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	10 010	772 359	782 369
Stadshypotek	1,27%	2021-09-30	5 000	495 000	500 000
Stadshypotek	1,57%	2021-12-01	3 892	369 604	373 496
			82 054	7 395 605	7 477 659
Nästa års amortering beräknas uppgå till				125 536	80 216
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 270 069	7 397 443
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,50%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				502 144	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				6 767 925	



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

Fond för inre underhåll	918 027	889 818
Övriga kortfristiga skulder	3 245	3 923
Utgående värde	921 272	893 742

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

Förutbetalda månavgifter/hyror	461 787	411 166
Upplupna räntekostnader	12 688	15 432
Beräknat arvode för revision	10 514	10 232
Övriga interimsskulder	14 296	8 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 285	445 124

15 Ställda säkerheter **2016-12-31** **2015-12-31**

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

Eslöv 17-02-09

ort och datum

Antonio Pisanu

Antonio Pisanu

Marita Fransson

Marita Fransson

Niclas Wallander

Niclas Wallander

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Tea Sigeman

Tea Sigeman

Sven Dahlman

Sven Dahlman

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2017-03-03

Eva Häggblad

Eva Häggblad
Föreningsvald revisor

Lars Johansson

Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB
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 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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Svaneholm i Eslöv 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2017-03-03

ort och datum

Eva Häggblad

Av föreningen vald
revisor

Lars Johansson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor