allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad

Org nr 748000-0780

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad (748000-0780) 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 och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 januari 1952 och nuvarande stadgar registrerades den 7 september 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1952 på fastigheten Grönwall 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gustafsgatan 2 och Bellevuevägen 13 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	12	345
2	30	1 659
3	10	737
	52	2 741
Lokaler, hyresrätt	6	159
Garage	11	
Parkeringsplatser	16	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2017, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog. Ärende som avhandlades utöver det vanliga var enhälligt antagande av 2011 års HSB normalstadgar version 5, andra beslutet.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 19 april 2017, varvid 17 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, första beslutet.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Britt-Marie Persson	ordförande, vald till stämman 2019
Allan Andersson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Siw Kasebo	sekreterare, vald till stämman 2018
Hildegard Hoffmann	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Caroline Karlsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Peter Andréasson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Eva Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Git Hintz samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar Skåne	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 11 oktober 2017 av Britt-Marie Persson och Siw Kasebo tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. 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:
Byte av hiss, Gustafsgatan 2 A.

Föreningen har under året även utfört:
Radonmätning.
Skyddsrummen besiktigade och åtgärdade.
Målning och golvläggning i mangelrum.
2-års besiktning av stambytet och 5-års besiktning av taket på Bellevuevägen.

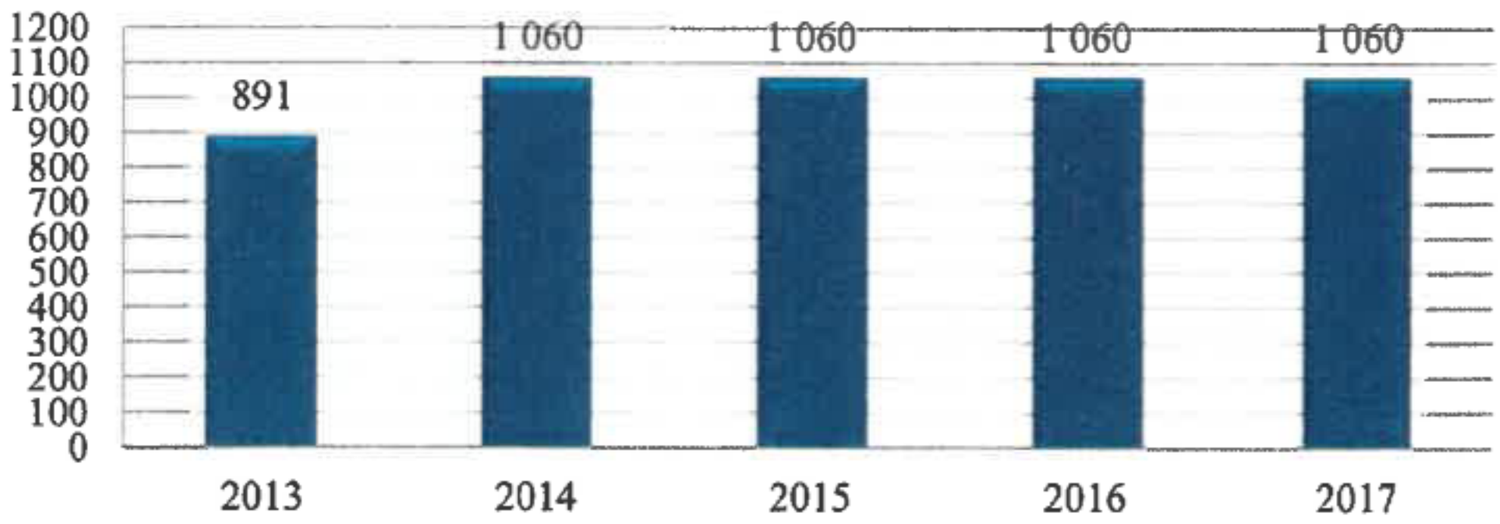
De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Takbyte 2008/2012.
Byte av tre hissar 2010/2012.
Stambyte, badrumsrenovering och byte av elinstallationer 2015.

De kommande åren planerar föreningen följande underhållsåtgärder:
Byte av stigarmatarledningar 2018.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1060 kr/m² 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/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 322 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 460 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år. Av årets amortering utgjordes 1 000 000 kr av extraamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	62
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 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	3 092	3 086	3 078	3 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	874	-472	972	818
Eget kapital, tkr	3 741	2 867	3 339	2 367
Taxeringsvärde, tkr	28 352	28 352	21 838	21 838
-varav byggnad, tkr	20 776	20 776	16 310	16 310
Soliditet	18%	13%	15%	27%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	1 060	1 060	1 060	1 060
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	873	850	829	829
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 955	6 487	6 655	1 984
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	94	97	93	50
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	58%	63%	84%	25%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	40	65	131	158
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	214	0	135
Avskrivning/m² byggnadsyta	193	215	125	162

En snittlägenhet på 53 m² kan förenklat sägas vara belånad med 315 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 53 m² belöper en månadsavgift om ca 4 700 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 770	0	602 527	2 655 947	-472 462	2 866 782
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				-472 462	472 462	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			116 000	-116 000		0
Årets resultat					874 122	874 122
Belopp vid årets utgång	80 770	0	718 527	2 067 485	874 122	3 740 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 183 485
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-116 000
Årets resultat	874 122
Summa till stämmans förfogande	**2 941 606**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 941 606

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 092 213	3 085 585
Övriga rörelseintäkter		1 900	8 622
Summa rörelseintäkter		**3 094 113**	**3 094 207**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 285 701	-1 953 313
Underhåll enligt plan		0	-619 844
Övriga externa kostnader	3	-81 779	-66 736
Personalkostnader	4	-46 263	-59 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-560 618	-622 166
Summa rörelsekostnader		**-1 974 361**	**-3 321 173**
Rörelseresultat		**1 119 752**	**-226 967**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 888	22 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 518	-267 773
Summa finansiella poster		**-245 630**	**-245 495**
Resultat efter finansiella poster		**874 122**	**-472 462**
Årets resultat		**874 122**	**-472 462**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	874 122	-472 462
Reservering till fond för yttre underhåll	-116 000	-189 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	619 844
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**758 122**	**-41 618**

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 310 521	18 058 233
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	45 406
Summa materiella anläggningstillgångar		*18 310 521*	*18 103 639*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**18 311 021**	**18 104 139**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	2 040 470	11 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 868	35 077
Summa kortfristiga fordringar		*2 047 338*	*46 668*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		*0*	*3 000 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	325 759	218 203
Summa kassa och bank		*325 759*	*218 203*
Summa omsättningstillgångar		**2 373 097**	**3 264 870**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 684 118**	**21 369 010**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 770	80 770
Fond för yttre underhåll		718 527	602 527
Summa bundet eget kapital		*799 297*	*683 297*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 067 485	2 655 947
Årets resultat		874 122	-472 462
Summa fritt eget kapital		*2 941 606*	*2 183 485*
Summa eget kapital		**3 740 904**	**2 866 782**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 862 000	17 322 000
Summa långfristiga skulder		**15 862 000**	**17 322 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	460 000	460 000
Leverantörsskulder		158 945	272 967
Aktuella skatteskulder		9 666	6 761
Övriga skulder	14	211 507	199 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 096	241 125
Summa kortfristiga skulder		**1 081 214**	**1 180 227**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 684 118**	**21 369 010**

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Byggnadskomponenter	1,2% - 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	7 831 tkr

1 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyresintäkter lokaler	138 852	135 200
Hyresintäkter övrigt	66 120	64 860
Årsavgifter bostäder	2 904 900	2 904 900
Avsättning inre fond	-32 891	-32 891
Intäkter pant, överlåtelser	15 232	13 516
Summa nettoomsättning	**3 092 213**	**3 085 585**

2 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	189 067	884 407
Snöröjning	17 575	17 566
El	49 731	47 762
Uppvärmning	298 194	298 845
Vatten, avlopp	67 199	67 853
Renhållning, sophämtning	31 449	31 884
Kabel-TV, internet	27 429	27 236
Fastighetsförsäkringspremier	25 617	23 203
Fastighetsskatt	77 900	75 456
Förvaltningsavtal	501 540	479 100
Summa drift	**1 285 701**	**1 953 313**

allabrf.se

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	5 900	3 900
Kontorsmaterial, tele, porto	11 008	8 709
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	12 375	3 125
Externt revisionsarvode	8 738	8 513
Kostnader pant, överlåtelser	15 330	12 669
Övriga förvaltningskostnader	11 829	13 220
Medlemsavgifter	16 600	16 600
Summa övriga externa kostnader	**81 779**	**66 736**

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	35 500	42 310
Övrig lön/ersättning styrelsen	2 322	3 069
Revisionsarvode	560	560
Bilersättning	0	1 271
Pensionskostnader	281	448
Sociala avgifter	7 600	11 457
Summa personalkostnader	**46 263**	**59 115**

allabrf.se

5 Byggnader och mark

					2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2065						
	Anskaffn värde	**Ack av- och nedskrivning**	**Årets avskrivning**	**Nyttjande-period**	**Redov värde 2017-12-31**	
Ursp. byggnad (komp. indelad)	12 178 070	-7 035 542	-252 382	1952-2051	4 890 146	
Ursprunglig mark	46 954				46 954	
Badrum	13 031 000	-260 620	-260 620	2015-2065	12 509 760	
Miljöhus	452 910	-354 539	-15 096	1991-2023	83 275	
Hissbyte	812 906	0	-32 520	2017-2041	780 386	
Byggnader	**26 521 840**	**-7 650 701**	**-560 618**		**18 310 521**	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				25 661 980	25 661 980	
Anskaffningsvärde mark				46 954	46 954	
Hissbyte				812 906	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				**26 521 840**	**25 708 934**	
Ackumulerade avskrivningar						
Ingående avskrivningar				-7 650 701	-7 028 535	
Årets avskrivningar				-560 618	-622 166	
Utgående ackumulerade avskrivningar				**-8 211 319**	**-7 650 701**	
Redovisat värde				**18 310 521**	**18 058 233**	

Taxeringsvärde	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	776 000	776 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	176 000	176 000
Summa taxeringsvärde	**28 352 000**	**28 352 000**

Fastighetsbeteckning: Grönwall 1
Värdeår: 1978
Byggnadsår: 1952

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	45 406	0
Pågående arbeten fastigheter	0	45 406
Omklassificeringar m.m.	-45 406	0
Utgående redovisat värde	**0**	**45 406**

Avser hissbytet på Gustafsgatan 2 A.

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	9 436	9 436
Avräkningskonto HSB Skåne	2 031 034	2 154
Summa övriga fordringar	**2 040 470**	**11 590**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	25 617
Förutbetald kabel-tv	6 868	6 846
Förutbetalda sociala kostnader	0	281
Upplupna ränteintäkter	0	2 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**6 868**	**35 077**

10 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto HSB Skåne			0	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			**0**	**3 000 000**

11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	325 759	218 203
Summa kassa och bank	**325 759**	**218 203**

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,77%	2018-03-28	100 000	2 518 500	2 618 500
Swedbank Hypotek AB	0,77%	2018-03-28	100 000	2 518 500	2 618 500
Swedbank Hypotek AB	1,70%	2018-12-20	86 000	4 063 500	4 149 500
Swedbank Hypotek AB	1,93%	2019-12-18	88 000	4 158 000	4 246 000
Swedbank Hypotek AB	1,40%	2020-12-22	1 086 000	3 063 500	4 149 500
			1 460 000	**16 322 000**	**17 782 000**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	460 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**15 862 000**
	17 322 000
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,41%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 022 000

14 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll	210 993	199 374
Övriga kortfristiga skulder	514	0
Utgående värde	**211 507**	**199 374**
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	199 374	190 739
Årets avsättning	32 891	32 891
Uttag under året	-21 273	-24 257
Utgående värde	**210 993**	**199 374**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda månavgifter/hyror	229 940	230 504
Upplupna räntekostnader	2 456	2 121
Beräknat arvode för revision	8 700	8 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**241 096**	**241 125**

16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 437 000	18 437 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**18 437 000**	**18 437 000**

Ystad 11/4-18
ort och datum

Britt-Marie Persson
Britt-Marie Persson

Allan Andersson
Allan Andersson

Siw Kasebo
Siw Kasebo

Hildegard Hoffmann
Hildegard Hoffmann

Caroline Karlsson
Caroline Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-05-09

Git Hintz
Git Hintz
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
Birthe Sjögren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad, org.nr. 748000-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Grönvall i Ystad 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad 2018-05-07

ort och datum

Git Hintz
Av föreningen vald
revisor

Birthe Sjögren
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor