



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
KLOSTRET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klostret i Malmö

Org nr 716407-0752

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-09-01 – 2017-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1911, som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheten totalrenoverades 1983. Fastighetens adress är Klostergatan 3 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	1
3	9
4	1
Totalt	13

Total lägenhetsyta 1093 m²

Lägenheternas medelyta 84 m².

3



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 januari 2017 och närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelse under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Fanny Ernestrand, Per Gruber
Vice ordförande	Christer Alemo
Sekreterare	Martin Lindström
Studieorganisatör	Kim Vedel Jørgensen
Utsedd av HSB	Nils-Lennart Gustafson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Gruber och Kim Vedel Jørgensen. Fanny Ernestrand har flyttat från sin lägenhet och avgick därmed som ordförande. Hon kvarstår emellertid som vice sekreterare i styrelsen, fram till nästa årsstämma. Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Föreningens firmatecknare

Två i förening har varit Fanny Ernestrand, Per Gruber, Christer Alemo och Martin Lindström.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Nilsson och Lizzie Gerdén samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Nilsson (sammankallande) och Lizzie Gerdén.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

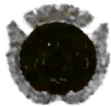
Representanter i HSB-fullmäktige har varit Christer Alemo med Kim Vedel Jørgensen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fastigheten är i behov av en renovering. Föreningen fick ett förfrågningsunderlag från HSB, vilket emellertid inte var tillräckligt specificerat. Förhandling pågår om att ta fram ett nytt förfrågningsunderlag, som grund för att inhämta offerter för de olika renoveringsarbeten som krävs. Renoveringen planeras bli genomförd i två omgångar: först det som är absolut nödvändigt för fastighetens skick, därefter övriga arbeten. Renoveringen kommer troligen att ske sent på våren eller till sommaren 2018.

Med tanke på den kommande renoveringen av fastigheten, har styrelsen inte uppdaterat underhållsplanen. Uppdateringen är tänk bli genomförd efter renoveringen.



Det har varit ett vattenläckage i fastigheten: Vid renovering av Kim Clausens kök kopplades en provisorisk kran under vasken. Den var inte tillräckligt tätad. När kranen användes läckte vatten ned till badrummet hos Diana Al-Saadi. Uppståndna skador har reparerats. Kostnaderna täcktes av husets försäkring.

En trasig fläkt på gårdshusets tak har bytts ut mot en ny.

Våra utemöbler blev stulna och de har ersatts med nya, som är fastkedjade för att förhindra ny stöld. Stölden polisanmäldes.

Porten mot Klostergatan är hårt sliten. Styrelsen beslöt att ansöka om bidrag till reparation av porten från Malmö Förskönings- och Planteringsförening, eftersom andra föreningar har sökt och fått sådant bidrag tillrenovering av portar. Föreningens ansökan avslogs tyvärr, utan motivering.

En stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under året, men en viss besiktning har gjorts som förberedelse till framtagning av förfrågningsunderlag.

År 2017 har ändringar gjorts i lagen om ekonomiska föreningar, vilket påverkar föreningens stadgar. Nya uppdaterade stadgar skall vara antagna av föreningens stämma senast 30 juni 2018. Vi avser ta upp de nya stadgarna vid den kommande stämman.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med nytt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 794 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 358 638 kr. Under året har föreningen inte gjort någon amortering, istället har man valt att binda upp överlikviditet från avräkningskontot till en bunden placering hos HSB Malmö till en bättre ränta.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har avsett att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning har varit att Fanny Ernestrand avgick som ordförande i samband med att hon flyttade från sin lägenhet. Per Gruber utsågs till tillförordnad ordförande fram till kommande årsstämma.

**Väsentliga avtal**

Föreningens tomträttsavtal är från 2012-01-01 och varar fram till 2021-12-31, då det skall omförhandlas. För närvarande pågår en diskussion mellan olika kommuner och regeringen om att ändra tomträttsavgiften för flerfamiljshus. Enligt gällande system är avgiften lägre per m² för en villa jämfört med flerfamiljshus. Denna orättvis vill man jämna ut med den pågående diskussionen. Utgången är idag oviss.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fr.a. beroende av omfattningen av och kostnaden för den kommande renoveringen. En annan osäkerhetsfaktor beror av utgången av diskussionen kring tomträttsavtalet för flerfamiljshus.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar. (Föregående år 19 st)

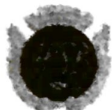
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	338 000	0	778 837	272 801	60 616
Resultatdisponering under året				60 616	-60 616
lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-31 000	31 000	
Avsättning år 2016 yttre fond			53 000	-53 000	
Årets resultat					-7 932
Belopp vid årets slut	338 000	0	800 837	311 417	-7 932

S



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 114	1 097	872	869	861
Rörelsens kostnader	-1 079	-962	-826	-629	-851
Finansiella poster, netto	-43	-74	-83	-85	-87
Årets resultat	-8	61	-37	155	-77
Likvida medel & fin. placeringar	756	950	724	643	386
Skulder till kreditinstitut	3 359	3 359	3 359	3 359	3 359
Fond för yttre underhåll	801	779	775	791	645
Balansomslutning	4 956	5 240	4 898	4 926	4 779
Fastighetens taxeringsvärde	19 400	19 400	15 200	15 200	15 200
Soliditet %	29%	28%	28%	29%	27%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad/kr/kvm	42	72	81	81	82
Låneskuld/kr/kvm	3 073	3 073	3 073	3 073	3 073
Avgift per kvm/kr	794	794	794	794	785

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	311 417
Årets resultat	-7 932
Summa till stämmans förfogande	303 485

HSB Brf Klostret i Malmö

Resultaträkning		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 113 810	1 097 214
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-327 414	-324 848
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-36 153	-36 251
Löpande underhåll	Not 4	-399 617	-253 360
Periodiskt underhåll	Not 5	-31 000	-59 629
Övriga externa kostnader	Not 6	-53 320	-58 205
Fastighetsskatt/avgift		-17 095	-16 476
Tomträttsavgäld	Not 7	-104 928	-105 057
Avskrivningar	Not 8	-109 070	-108 457
Summa fastighetskostnader		-1 078 597	-962 283
Rörelseresultat		35 213	134 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 437	4 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 582	-78 416
Summa finansiella poster		-43 145	-74 315
Årets resultat		-7 932	60 616
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-7 932	60 616
Avsättning underhållsfond		-53 000	-63 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		31 000	59 629
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-22 000	-3 371
Underskott		-29 932	57 245



HSB Brf Klostret i Malmö

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 4 109 798	4 021 368
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 47 264	0
	4 157 062	4 021 368
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	4 157 562	4 021 868
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 108
Avräkningskonto HSB Malmö	456 465	350 047
Övriga fordringar	Not 12 898	895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 41 521	265 890
	498 884	617 940
Kortfristiga placeringar	Not 14 300 000	600 000
Summa omsättningstillgångar	798 884	1 217 940
Summa tillgångar	4 956 446	5 239 808

HSB Brf Klostret i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

338 000

338 000

Fond för yttre underhåll

800 837

778 837

1 138 8371 116 837*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

311 417

272 801

Årets resultat

-7 932

60 616

303 485333 417

Summa eget kapital

1 442 3221 450 254

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 358 6383 358 638

3 358 638

3 358 638

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20 058

10 223

Aktuell skatteskuld

1 549

1 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

133 879419 437

155 486

430 917

Summa skulder

3 514 1243 789 555

Summa eget kapital och skulder

4 956 4465 239 808

5



HSB Brf Klostret i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,89 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolen beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 626 977 kr (föregående år 1 626 977 kr)

HSB Brf Klostret i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	868 380	868 380
Övriga intäkter	1 994	4 659
Försäkringsersättning	243 436	224 175
	<u>1 113 810</u>	<u>1 097 214</u>
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	86 391	94 430
El	37 360	36 294
Uppvärmning	131 842	127 324
Vatten	26 957	24 612
Sophämtning	23 339	22 356
Övriga avgifter	21 526	19 832
Summa	<u>327 414</u>	<u>324 848</u>
Not 3		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	27 200	27 050
Revisorsarvode	1 800	1 800
Summa	<u>29 000</u>	<u>28 850</u>
Sociala kostnader	7 153	7 401
Summa	<u>7 153</u>	<u>7 401</u>
Totalt	<u>36 153</u>	<u>36 251</u>
Not 4		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	5 020	6 265
Material i löpande underhåll	2 042	3 304
Löpande underhåll av bostäder	469	0
Löpande underhåll tvättutrustning	1 069	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	11 716
Löpande underhåll värme	6 396	469
Löpande underhåll ventilation	1 069	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 298	0
Löpande underhåll hissar	5 435	3 342
Löpande underhåll huskropp utvändigt	6 428	0
Försäkringsskador	369 392	228 264
Summa	<u>399 617</u>	<u>253 360</u>
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	14 375	0
Periodiskt underhåll ventilation	14 375	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	2 250	59 629
Summa	<u>31 000</u>	<u>59 629</u>
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	22 519	20 514
Revisionsarvoden	7 500	7 300
Övriga externa kostnader	23 301	30 391
Summa	<u>53 320</u>	<u>58 205</u>

HSB Brf Klostret i Malmö

Noter		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Not 7	Tomträtsavgäld		
	Tomträtsavgäld tom 2021-12-31	104 928	105 057
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	109 070	108 457
	Summa	<u>109 070</u>	<u>108 457</u>

HSB Brf Klostret i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 577 066	5 577 066
Årets investering; Värmeväxlare	197 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 774 566	5 577 066
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 555 698	-1 447 241
Årets avskrivningar	-109 070	-108 457
Utgående avskrivningar	-1 664 768	-1 555 698
Bokfört värde Byggnader	4 109 798	4 021 368
Bokfört värde Byggnader	4 109 798	4 021 368
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde totalt	19 400 000	19 400 000
Not 10 Pågående byggnation		
Årets investeringar; Projektledning för renovering av tak & fasader	47 264	0
Pågående nyanläggningar	47 264	0
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500

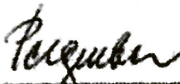
HSB Brf Klostret i Malmö

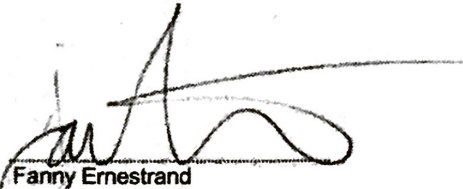
Noter		2017-08-31	2016-08-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		898	895		
		<u>898</u>	<u>895</u>		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0	3 589		
Upplupna intäkter		567	899		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 954	261 402		
		<u>41 521</u>	<u>265 890</u>		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		300 000	600 000		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	338 000	0	778 837	272 801	60 616
Resultatdisponering under året				60 616	-60 616
lanspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-31 000	31 000	
Avsättning år 2016 yttre fond			53 000	-53 000	
Årets resultat					-7 932
Belopp vid årets slut	<u>338 000</u>	<u>0</u>	<u>800 837</u>	<u>311 417</u>	<u>-7 932</u>
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	33186711	3,06%	2018-01-28	809 337	0
SEB Bolån	35557490	1,12%	2021-10-28	300 000	0
Stadshypotek	148634	1,24%	2021-06-01	2 249 301	0
				<u>3 358 638</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 358 638
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 358 638
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,36%
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
		2017-08-31		2016-08-31	
Ställda säkerheter		3 961 000		3 961 000	
varav frigjorda		34 000		34 000	
Eventalförpliktelser		Inga		Inga	

HSB Brf Klostret i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 832	7 097
Övriga upplupna kostnader	51 764	339 975
Förutbetalda hyror och avgifter	69 283	72 365
	<u>133 879</u>	<u>419 437</u>

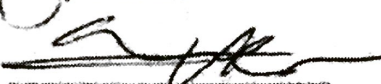
Malmö 31/11 - 2018


 Per Gruber


 Fanny Ernestrand


 Kim Jørgensen


 Martin Lindström


 Christer Alemo

Vår revisionsberättelse har 2/2 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Maria Nilsson
 Av föreningen vald revisor


 Camilla Bakklund
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Lizzie Gerdén
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i HSB SF Klustret i Nalmd, org nr. 716437-0752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB SF Klustret i Nalmd för år 2016/08/01-2017/08/31.

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 augusti 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 uttalande

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 revisionssed 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 professionell 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, förtalskning, 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 lästa 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 Brf Klostret i Malmö för år 2016/09/01-2017/08/31 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 revisionssed 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 förtjänta 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.

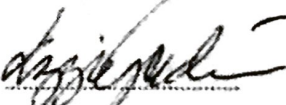
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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


Malmö den 212- 2018



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lizzie Gerden
Av föreningen vald revisor



Maria Nilsson
Av föreningen vald revisor