



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Boken i Ystad (748000-0764) 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 och lokaler 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 Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1944 på fastigheten Boken 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Oskarsgatan 5 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	228
2	18	896
3	3	216
	27	1 340
Lokaler, hyresrätt	2	71
Parkeringsplatser	16	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2016

Bertil Hansson	ordförande, vald till stämman 2018
Ida Olsson	vice ordförande, vald till stämman 2017
Gun-Britt Persson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Siv Brink	styrelseledamot, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Maj-Britt Olsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.





Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Öresundskraft
Ystad Energi AB
ComHem
HSB Skåne
HSB Skåne
Länsförsäkringar Skåne

Avtalstyp

elavtal
uppvärmning med fjärrvärme
kabel-TV
ekonomisk och teknisk förvaltning
underhållsplansavtal
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 maj 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av torktumlare.
Målning av miljöhuset och reparation av staket.

Tidigare Underhåll

Utbyte av styrutrustning och datorisering av värmesystemet utfördes 2013-2014.
2015 har byte av stammar för vatten och avlopp utförts. I samband med detta har samtliga badrum renoverats.

Framtida Underhåll

Föreningen planerar för modernisering av hissar de närmsta åren.
OKV-besiktning kommer att utföras under 2017. Eventuella åtgärder som kan behövas utföras efter besiktningen beslutas när besiktningen är utförd.

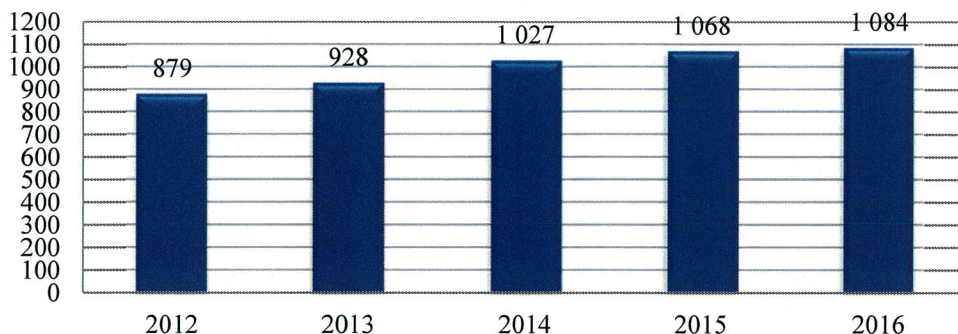
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1084 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 8 553 800 kr. Under året har föreningen amorterat 150 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Under året har 4 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 533	1 510	1 443	1 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	373	278	422	135
Eget kapital, tkr	2 797	2 424	2 146	1 723
Taxeringsvärde, tkr	13 837	10 431	10 431	10 431
-varav byggnad, tkr	10 114	7 723	7 723	7 723
Soliditet	24%	21%	36%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	1 084	1 068	1 027	928
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	431	415	411	401
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 383	6 496	2 298	2 372
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	91	102	90	92
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	62%	83%	30%	30%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	155	116	99	111
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	55	18	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	184	200	136	169

En snittlägenhet på 50 m² kan förenklat sägas vara belånad med 319 200 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 50 m² belöper en månadsavgift om ca 4 500 kr/månad.





Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 055	0	2 002 572	111 119	278 262	2 424 008
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				278 262	-278 262	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			218 000	-218 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-77 139	77 139		0
Årets resultat					372 501	372 501
Belopp vid årets utgång	32 055	0	2 143 433	248 520	372 501	2 796 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	389 381
Årets resultat	372 501
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-218 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	77 139
Summa till stämmans förfogande	621 021

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	621 021
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 532 837	1 510 433
Summa rörelseintäkter		1 532 837	1 510 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-571 674	-635 735
Underhåll enligt plan		-77 139	-25 026
Övriga externa kostnader	3	-31 432	-39 999
Personalkostnader	4	-100 204	-65 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-259 978	-282 043
Summa rörelsekostnader		-1 040 427	-1 048 333
Rörelseresultat		492 410	462 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 538	3 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 447	-187 041
Summa finansiella poster		-119 909	-183 838
Resultat efter finansiella poster		372 501	278 262
Årets resultat		372 501	278 262

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		372 501	278 262
Reservering till fond för yttre underhåll		-218 000	-163 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		77 139	25 026
Över-/underskott efter disposition av underhåll		231 640	140 288

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***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	9 243 650	9 503 628
Summa materiella anläggningstillgångar		9 243 650	9 503 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**9 244 150** **9 504 128****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Aktuell skattefordran		10 471	13 685
Övriga fordringar	7	188 507	671 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 767	12 311
Summa kortfristiga fordringar		213 745	697 773

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	10	670 176	1 204 524
Summa kassa och bank		670 176	1 204 524

Summa omsättningstillgångar**2 383 920** **1 902 297****SUMMA TILLGÅNGAR****11 628 070** **11 406 425**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 055	32 055
Fond för yttre underhåll		2 143 433	2 002 572
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 175 488	2 034 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		248 520	111 119
Årets resultat		372 501	278 262
<i>Summa fritt eget kapital</i>		621 021	389 381
Summa eget kapital		2 796 509	2 424 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 403 000	8 553 800
Summa långfristiga skulder		8 403 000	8 553 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	150 800	150 800
Leverantörsskulder		66 797	68 137
Övriga skulder	13	72 417	74 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 547	134 914
Summa kortfristiga skulder		428 561	428 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 628 070	11 406 425

**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 1,0% - 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 2 418 tkr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	30 636	29 453
Hysesintäkter övrigt	43 511	38 570
Årsavgifter bostäder	1 452 264	1 430 844
Intäkter pant, överlåtelse	6 426	11 566
Summa nettoomsättning	1 532 837	1 510 433

2 Driftskostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	84 323	85 243
Snöröjning	8 643	2 965
El	17 078	38 899
Uppvärmning	141 788	156 968
Vatten, avlopp	39 868	71 330
Renhållning, sophämtning	22 195	18 342
Kabel-TV, internet	16 252	25 124
Fastighetsförsäkringspremier	11 221	12 170
Fastighetsskatt	35 786	32 364
Förvaltningsavtal	194 520	192 330
Summa drift	571 674	635 735

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

Kontorsmaterial, tele, porto	182	529
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	225
Extern revisionsarvode	8 513	8 388
Kostnader pant, överlåtelser	6 024	10 845
Övriga förvaltningskostnader	976	4 349
Övriga externa tjänster	100	0
Medlemsavgifter	15 638	15 663
Summa övriga externa kostnader	31 432	39 999

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

Löner för anställda	54 526	42 934
Arvode styrelsen	15 250	8 303
Övrig lön/ersättning styrelsen	8 550	0
Revisionsarvode	1 350	1 150
Övriga ersättningar och förmåner	1 742	1 608
Pensionskostnader	594	1 467
Sociala avgifter	18 192	10 068
Summa personalkostnader	100 204	65 530

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 2 (föregående år 2) stycken.

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2064

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	6 689 253	-2 947 979	-142 778	1944-2045	3 598 496
Ursprunglig mark	19 536				19 536
Badrum	5 860 018	-117 200	-117 200	2015-2064	5 625 618
Byggnader	12 568 807	-3 065 179	-259 978		9 243 650

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 549 271	6 689 253
Anskaffningsvärde mark	19 536	19 536
Stambyte och badrumsrenovering	0	5 860 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 568 807	12 568 807

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 065 179	-2 783 136
Årets avskrivningar	-259 978	-282 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 325 157	-3 065 179

Redovisat värde**9 243 650****9 503 628****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	10 000 000	7 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	114 000	123 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 682 000	2 678 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	41 000	30 000
Summa taxeringsvärde	13 837 000	10 431 000



Fastighetsbeteckning: Boken 2
 Värdeår: 1982
 Byggnadsår: 1944

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				5 514	5 374
Avräkningskonto HSB Skåne				182 993	666 403
Summa övriga fordringar				188 507	671 777
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring				12 382	12 311
Förutbetalda sociala kostnader				1 014	0
Upplupna ränteintäkter				1 371	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				14 767	12 311
9 Övriga kortfristiga placeringar				2016-12-31	2015-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	Räntesats	Löptid			
	0,70%	2017-05-13		1 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar				1 500 000	0
10 Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				670 176	1 204 524
Summa kassa och bank				670 176	1 204 524
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		
Swedbank Hyp AB	1,36%	2017-04-25	0	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hyp AB	1,76%	2019-03-25	150 800	2 789 800	2 940 600
Swedbank Hyp AB	1,09%	2019-08-28	0	2 764 000	2 764 000
			150 800	8 553 800	8 704 600
Nästa års amortering beräknas uppgå till				150 800	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 403 000	8 553 800
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,40%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				603 200	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				7 799 800	





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

Fond för inre underhåll	69 082	72 488
Mervärdesskatt	1 452	0
Övriga kortfristiga skulder	1 883	2 278
Utgående värde	72 417	74 766

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	72 488	97 985
Uttag under året	-3 406	-25 497
Utgående värde	69 082	72 488

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

Upplupna semesterlöner	10 111	9 893
Uppl pensionskostnader Fora	0	86
Förutbetalda månavgifter/hyror	116 188	112 691
Upplupna räntekostnader	3 748	3 944
Beräknat arvode för revision	8 500	8 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 547	134 914

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

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	8 780 000	8 780 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	8 780 000	8 780 000

Fastigo	495	474
Summa ansvarsförbindelser	495	474

Ystad 13/4-2017
.....
ort och datum

Bertil Hansson
.....
Bertil Hansson

Ida Olsson
.....
Ida Olsson

Gun-Britt Persson
.....
Gun-Britt Persson

Siv Brink
.....
Siv Brink

Vår revisionsberättelse har avgivits den *17 05-2017*

Maj-Britt Olsson
.....
Maj-Britt Olsson
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
.....
Birthe Sjögren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Boken i Ystad, org.nr. 748000-0764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Boken i Ystad 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 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:s Bostadsrättsförening Boken i Ystad 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Utsedd 2017-05-24
.....
ort och datum

Maj-Britt Olsson Birthe Sjögren

Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald
revisor

Birthe Sjögren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor