



ÅRSREDOVISNING 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SNÄPPAN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Snäppan i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Snäppan 2, i vilka man upplåter lägenheter.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastighet Landskrona Snäppan 2, vilken innehåller 25 lägenheter med bostadsrätt och en butikslokal med hyresrätt samt fem mindre källarlokal med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 1 720,5 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14/3 2005.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015. Stämman fattat beslut, andra beslut, om att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Per Pålsson	2015 (2 år)
Vice ordförande	Danuta Rybarczyk	2015 (2 år)
Sekreterare	Kristina Despotovski	2016 (1 år)
Ledamot	Peter Heiman	2015 (2 år)
Ledamot	Christian Glans	2016 (2 år)

Utsedd av HSB Christel Ohlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Pålsson, Danuta Rybarczyk, Kristina Despotovski och Peter Heiman.

Firmatecknare är Per Pålsson, Peter Heiman, och Kristina Despotovski, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet). 

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet). Föreningen valde att ha totalrevision från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Per Pålsson med Mats Carlsson som suppleant.

Valberedning har varit Peter Heiman, sammankallande, Per Pålsson och Christian Glans.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes under året successivt av Peter Heiman och Per Pålsson.

Vid dessa besiktningar har vi funnit att vi följer underhållsplanen.

Under slutet av verksamhetsåret 2015 drabbades vi av fuktskada i källarlokalen, vilken används som bl.a styrelselokal. Skadan har åtgärdats under våren 2016 till en kostnad om cirka 195 000 kronor.

Härutöver har vi också under året installerat vattenreningsystem, främst i syfte att förlänga livslängden för vattenrören och uppnå bättre flöde av vatten till radiatorerna. Kvalitén på dricksvattnet höjdes väsentligt som följd av investeringen, som uppgick till 110 000 kronor.

Som följd av dessa investeringar tog vi under slutet av året upp ett lån på 100 000 kronor för att förstärka likviditeten.

Vi har bl.a genomfört energibesparande åtgärder, ökat intäkterna genom uthyrning av lediga mindre källarlokalerna, omförhandlat avtalen för teknisk- och ekonomisk förvaltning samt genomfört extra amorteringar i kombination med omförhandling av räntesatser och nu senast installation av torkskåp. Samtliga dessa åtgärder har verkat kostnadsbesparande.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2016, årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 603kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att ej göra någon höjning av årsavgifterna för 2017.

Årsavgifterna kommer under 2017 att vara oförändrade och uppgå till i genomsnitt 603kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens lån amorteras enligt plan med 180 000kr/år.

Föreningens lån består av två delar, en rörlig del på 240 000 kr och en bunden del på 1 096 080 kr. Den bundna delen förfaller 2018-01-30 och löper med 3,20 % i ränta.

Det under året upptagna lånet på 100 000 kr förfaller till betalning 2017-01-30.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 436 080 kronor.

Under året har föreningen amorterat 80 000 kronor. AC

Hyreskontraktet för butikslokalen gäller tom 2017-12-31 och förlängs 12 månader om uppsägning uteblir.

Hyran för 2017 uppgår till 58 752 kr eller 979kr/kvm/år och höjs enligt avtal med 2,5 % per år. Den årliga hyresintäkten för uthyrda källarlokalerna är 9 324 kr, vilket motsvarar 267kr/kvm/år. Samtliga källarlokalerna är uthyrda till medlemmar i bostadsrättsföreningen och även dessa lokaler höjs med 2,5 % per år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

För 2017 planerar vi att genomföra renovering av fastighetens fasader mot Storgatan och Prästgatan samt inne på gården.

Fasaderna kommer att rengöras, en del omfogningsarbete och eventuella utbyte av skadade tegelstenar.

Budget för 2017 visar på ett mindre underskott.

Kostnaden för nämnda fasadrenovering är inte beräknad i budgeten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33, varav 26 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. *K*

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 041	1 035	1 033	1 027	1 027
Rörelseresultat	-115	-86	108	143	161
Årets resultat	-155	-128	63	86	90
Eget kapital	1 726	1 881	2 009	1 946	1 860
Balansomslutning	3 344	3 567	3 752	3 887	3 870
Soliditet	52%	53%	54%	50%	48%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	603	603	603	603
Fond för yttre underhåll	1 495	1 563	1 534	1 468	1 411

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 745	1 562 608	411 561	-128 328
Disponering enligt stämmobeslut		-67 585	-60 743	128 328
Årets resultat				-152 439
Belopp vid årets utgång	35 745	1 495 023	350 818	-152 439

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	350 818
Årets resultat	-154 939
Summa	195 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-162 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	107 000
Balanserat resultat	251 379
Summa	195 879

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *ll*

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

RESULTATRÄKNING

	NOT	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 041 143	1 034 752
Övriga intäkter	3	21 799	13 759
Summa rörelseintäkter		1 062 942	1 048 511
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-838 033	-771 045
Personalkostnader	5	-43 243	-44 573
Övriga externa kostnader	6	-148 735	-130 661
Avskrivningar		-148 173	-188 297
Summa rörelsekostnader		-1 178 184	-1 134 576
Rörelseresultat		-115 242	-86 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	135	782
Räntekostnader	8	-39 832	-43 045
Summa finansiella poster		-39 697	-42 263
Resultat efter finansiella poster		-154 939	-128 328
Årets resultat		-154 939	-128 328

ℓ

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

BALANSRÄKNING

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 093 134	3 220 117
Maskiner och inventarier	10	71 640	52 474
Summa materiella anläggningstillgångar		3 164 774	3 272 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 165 274	3 273 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	136 111	255 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 772	31 689
Summa kortfristiga fordringar		171 883	287 086
Kassa och Bank		6 563	6 688
Summa omsättningstillgångar		178 446	293 774
SUMMA TILLGÅNGAR		3 343 720	3 566 865 <i>ll</i>

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

BALANSRÄKNING

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 745	35 745
Egna insatser		-675	-675
Fond för yttre underhåll		1 495 023	1 562 608
Summa bundet eget kapital		1 530 093	1 597 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		350 818	411 561
Årets resultat		-154 939	-128 328
Summa fritt eget kapital		195 879	283 233
Summa eget kapital		1 725 972	1 880 911
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 256 080	1 436 080
Summa långfristiga skulder		1 256 080	1 436 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	180 000	80 000
Leverantörsskulder		58 064	66 297
Aktuella skatteskulder		8 231	1 052
Övriga skulder	16	10 943	8 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	104 430	93 663
Summa kortfristiga skulder		361 668	249 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 343 720	3 566 865

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Om- och tillbyggnader:	2,52%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

NOTER

2 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyror, lokaler	64 532	56 632
Årsavgifter, bostäder	978 120	978 120
Hyresbortfall, lokaler	-1 509	0
	1 041 143	1 034 752

3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga intäkter	6	5
Övriga intäkter, ej moms.	21 793	13 754
	21 799	13 759

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

4 Drift	2016	2015
Felavhjälpande underhåll	214 213	140 607
Snöröjning, sandning/saltning	0	3 068
Planerat underhåll	162 500	176 585
El-avgifter	31 616	30 630
Fjärrvärme	194 942	186 612
Va-avgifter	60 860	62 039
Renhållningsavgifter	41 212	49 900
Fastighetsförsäkring	13 550	24 398
Kabel-tv	14 078	14 268
Fastighetsskatt	35 060	27 881
Fastighetsskötsel enligt avtal	66 875	55 057
Serviceavtal installationer	3 127	0
	838 033	771 045

5 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	2 750	4 938
Vicevärdsarvoden	14 850	15 525
Revisionsarvode	1 000	1 000
Styrelsearvoden	16 830	15 980
Sociala avgifter	7 813	7 130
	43 243	44 573

6 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier	2 965	0
Förbrukningsmaterial	693	2 242
Kontorsmateriel	144	335
Datakommunikation	38 240	38 099
Porton	42	28
Revisionsarvoden	11 100	8 401
Förvaltningsarvode,EF	54 221	52 960
Konsultarvoden	1 875	3 304
Övriga administrativa tjänster	1 293	3 315
Medlemsavgift, HSB Landskrona	11 500	11 500
Övriga kostnader	18 964	1 798
Föreningsstämma/styr.sammantr.	7 353	7 678
Fritidsverksamhet	345	1 000
	148 735	130 661 <i>K</i>

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

7 Ränteintäkter	2016	2015
Ränteintäkter	121	772
Ränteintäkter, skattebefriade	14	10
	135	782

8 Räntekostnader	2016	2015
Ränta, fastighetslån	39 683	43 045
Dröjsmålsränta	149	0
	39 832	43 045

9 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	853 750	853 750
Om- och tillbyggnader	5 036 454	5 036 454
Mark	59 950	59 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 950 154	5 950 154
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 730 037	-2 554 858
Årets avskrivningar	-126 983	-175 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 857 020	-2 730 037
Utgående planenligt restvärde	3 093 134	3 220 117
Fastighetens taxeringsvärde	10 961 000	8 680 000
varav mark	3 142 000	2 107 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

10 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 741	83 149
Årets anskaffning	40 356	65 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 097	148 741
Ingående avskrivningar	-96 267	-83 149
Årets avskrivningar	-21 190	-13 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 457	-96 267
Utgående planenligt restvärde	71 640	52 474

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
--	-------------------	-------------------

Andel i HSB Landskrona	500	500
	500	500

12 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

Kundfordringar	1 060	187
Skattekonto	2 361	960
Hsb i avräkning	132 690	254 250
	136 111	255 397

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
--	-------------------	-------------------

Interimsfordringar	35 772	31 689
	35 772	31 689

14 Eget kapital				
	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat

Belopp vid årets ingång	35 745	1 562 608	411 561	-128 328
Disponering enligt stämmobeslut		-67 585	-60 743	128 328
Årets resultat				-154 939
Belopp vid årets utgång	35 745	1 495 023	350 818	-154 939

15 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	180 000	80 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	720 000	320 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	536 080	1 116 080
	1 436 080	1 516 080

Avgår kortfristig del	180 000	80 000
Varav långfristig del	1 256 080	1 436 080

Ställda säkerheter	
---------------------------	--

Pantbrev i fastighet	4 623 000	4 623 000
varav i eget förvar	1 019 000	1 019 000

HSB:s Brf Snäppan i Landskrona
744000-0581

16 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	5 874	5 199
Betalda sociala avgifter	5 069	3 663
	10 943	8 862

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	87 467	78 787
Interimsskulder	16 963	14 876
	104 430	93 663

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna är oförändrade.

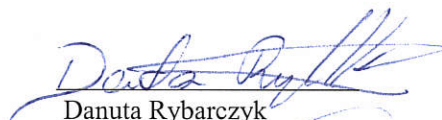
Fastighetsförsäkring är bytt från Folksam till Länsförsäkringar.

Nytt fördelaktigt elavtal har tecknats med Skånska Energi. Utslagsgivande var i huvudsak miljöfrågorna och företagets miljöprofil. Avtalet gäller för "grön el" och har bland den lägsta klimatpåverkan på marknaden.

Landskrona den 10/14 2017



Per Pålsson



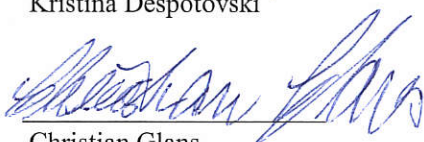
Danuta Rybarczyk



Kristina Despotovski



Christel Ohlsson



Christian Glans



Peter Heiman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/04 2017.



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Vald av föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Snäppan i Landskrona, org.nr. 744000-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snäppan i Landskrona 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *R*

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 Snäppan i Landskrona 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 och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Landskrona den 29/09 2017



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

2012-2016

Kassaflödeanalys

	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-13
Rörelseresultat efter avskrivningar	160 714	142 879	108 171	-86 065	-115 242
Återläggning av avskrivningar	161 552	142 472	183 063	188 297	148 713
Erhållna räntebetalningar	4 820	3 613	3 011	782	135
Gjorda ränteutbetalningar	-75 838	-60 090	-48 417	-43 045	-39 832
Medel tillförda från löpande verksamhet	251 248	228 874	245 827	59 969	-6 226
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 750	-24 359	34 575	-275	-4 083
Förändring av kortfristiga skulder	-26 668	10 968	-17 403	22 889	11 794
Amortering av långfristiga skulder	-230 000	-80 000	-180 000	-80 000	-180 000
Upptaget kort banklån					100 000
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-89 061	0	-66 092	-40 896
Kassaflöde av hela verksamheten	-20 170	46 422	82 640	-63 509	-119 411
Kassa vid årets början	216 342	196 172	242 594	325 594	262 085
Kassa vid årets slut	196 172	242 594	325 594	262 085	142 674
Förändring av kassa	-20 176	46 422	82 640	-63 509	-119 411

Kassaflödesanalys är utförd av ordföranden Per Pålsson