



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Lyktan i Ystad

Org nr 716439-5662



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyktan i Ystad (716439-5662) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 25:e verksamhetsår.

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 10 april 1992 och nuvarande stadgar registrerades den 30 september 2013. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1993 på fastigheten Elverket 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 47 A-F i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	335
2	19	1 237
3	16	1 276
4	7	652
	48	3 499

Lokaler, bostadsrätt	1	1 280	Ägs av Brf, hyrs ut till Ystads kommun
Parkeringsplatser	58		därav 8 st besöksplatser

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog. Utöver ordinarie ärenden beslutade stämman enhälligt att anta nya stadgar. Första beslutet.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jens Hansen	ordförande, vald till stämman 2018
Helén Sandberg	sekreterare, vald till stämman 2019
Bengt Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Ewa Jansson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Håkan Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Tommy Evnell	ledamot utsedd av HSB Skåne





Av föreningen vald revisor har varit Christina Mårtensson samt revisor, utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Christina Mårtensson och Ulla Berggren med Christina Mårtensson som sammankallande.

Under året har Olle Olofsson och Helen Sandberg varit av föreningen anställda vicevärdar på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
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 12 juni 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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

Installationen av porttelefoner och kodlås som påbörjades under 2016 har slutförts under året.

Byte av diskmaskin och kyl har utförts på gruppboendet.

Målningsunderhåll har utförts.

Framtida Underhåll

Under 2018 planerar föreningen för byte av undercentral. Målningsunderhåll och byte av postboxar i trapphusen A-D planeras.

Övrigt

Lägenhet nr 26 som varit uthyrd till Ystad kommun är såld under året.

Detta är den sista av lägenheterna som Ystad kommun har hyrt av föreningen.

Lokalen innehållande en gruppbostad hyrs av Ystad kommun och hyresavtalet löper ut den 31 december 2018.

Hyresavtalet är uppsagt för omförhandling och överenskommelse och förlängning av hyresavtalet med 2 år till den 31 december 2020 har träffats under våren 2018.



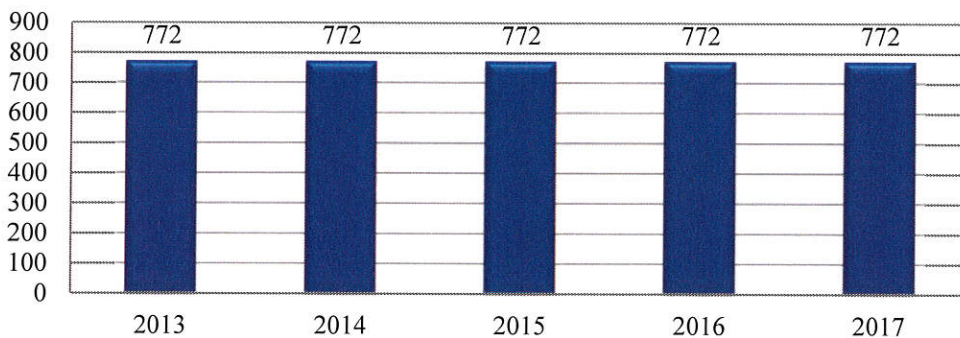


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 772 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 32 722 944 kr. Under året har föreningen amorterat 716 030 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	66

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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	4 829	4 814	4 846	4 895
Resultat efter finansiella poster, tkr	835	906	689	1 180
Eget kapital, tkr	20 845	18 801	17 895	17 206
Taxeringsvärde, tkr	49 089	49 089	42 628	42 628
-varav byggnad, tkr	37 800	37 800	34 600	34 600
Soliditet	38%	36%	32%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	772	772	772	772
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 638	1 651	1 715	1 789
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 847	6 997	7 649	8 196
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	121	161	201	251
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	67%	68%	86%	92%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	41	65	173	180
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	61	53	108	28
Avskrivning/m ² byggnadsyta	242	242	242	242

En snittlägenhet på 73 m² kan förenklat sägas vara belånad med 499 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 73 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	4 393 627	1 021 625	5 933 145	6 546 247	906 205	18 800 849
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				906 205	-906 205	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			197 000	-197 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-293 060	293 060		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	91 924	1 118 076				1 210 000
Årets resultat					834 624	834 624
Belopp vid årets utgång	4 485 551	2 139 701	5 837 085	7 548 512	834 624	20 845 472





Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 452 452
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-197 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	293 060
Årets resultat	834 624
Summa till stämmans förfogande	8 383 135

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 383 135
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 829 491	4 814 022
Övriga rörelseintäkter	2	839	6 900
Summa rörelseintäkter		4 830 330	4 820 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 746 311	-1 593 821
Underhåll enligt plan		-293 060	-253 499
Övriga externa kostnader	4	-128 630	-50 327
Personalkostnader	5	-123 063	-120 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 156 824	-1 156 824
Summa rörelsekostnader		-3 447 888	-3 175 033
Rörelseresultat		1 382 442	1 645 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 304	28 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 123	-768 616
Summa finansiella poster		-547 819	-739 683
Resultat efter finansiella poster		834 624	906 205
Årets resultat		834 624	906 205

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

Årets resultat	834 624	906 205
Reservering till fond för yttre underhåll	-197 000	-310 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	293 060	253 499
Över-/underskott efter disposition av underhåll	930 684	849 704

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 842 444	47 999 268
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 842 444	47 999 268
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 842 944	47 999 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 906
Övriga fordringar	8	94 994	62 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 745	48 269
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		109 739	114 253
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	5 500 000	3 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		5 500 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 904 266	993 222
<i>Summa kassa och bank</i>		1 904 266	993 222
Summa omsättningstillgångar		7 514 005	4 907 474
SUMMA TILLGÅNGAR		54 356 949	52 907 242



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 625 252	5 415 252
Fond för yttre underhåll		5 837 085	5 933 145
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 462 337	11 348 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 548 512	6 546 247
Årets resultat		834 624	906 205
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 383 135	7 452 452
Summa eget kapital		20 845 472	18 800 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 006 944	32 722 974
Summa långfristiga skulder		32 006 944	32 722 974
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	716 000	716 000
Leverantörsskulder		265 517	279 949
Aktuella skatteskulder		4 295	1 973
Övriga skulder	14	20 961	35 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	497 760	350 326
Summa kortfristiga skulder		1 504 533	1 383 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 356 949	52 907 242

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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

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

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 854 tkr

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	2 096 258	2 113 884
Hysesintäkter övrigt	51 200	49 325
Årsavgifter bostäder	2 677 329	2 645 052
Intäkter pant, överlåtelse	4 704	5 761
Summa nettoomsättning	4 829 491	4 814 022

2 Övriga rörelseintäkter**2017****2016**

Övriga intäkter	839	6 900
Summa övriga rörelseintäkter	839	6 900

3 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	301 840	196 849
Snöröjning	35 292	28 914
El	92 136	91 913
Uppvärmning	461 306	464 966
Vatten, avlopp	168 861	149 274
Renhållning, sophämtning	75 018	76 768
Kabel-TV, internet	45 521	38 680
Fastighetsförsäkringspremier	33 772	30 518
Fastighetsskatt	178 010	175 754
Förvaltningsavtal	354 555	340 185
Summa drift	1 746 311	1 593 821

4 Övriga externa kostnader**2017****2016**



4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	5 250	5 213
Kontorsmaterial, tele, porto	25 892	2 546
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 188	0
Externt revisionsarvode	9 138	8 513
Kostnader pant, överlåtelse	5 460	5 400
Övriga förvaltningskostnader	61 003	12 955
Medlemsavgifter	15 700	15 700
Summa övriga externa kostnader	128 630	50 327

5 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	31 904	30 890
Arvode styrelsen	38 740	37 100
Övrig lön/ersättning styrelsen	21 734	24 000
Revisionsarvode	1 800	1 800
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	2 000
Pensionskostnader	1 893	2 883
Sociala avgifter	23 992	21 889
Summa personalkostnader	123 063	120 562

Medelantalet anställda

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

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2112		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 854 863	57 854 863
Anskaffningsvärde mark	2 129 000	2 129 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 983 863	59 983 863
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 984 595	-6 827 771
Årets avskrivningar	-1 156 824	-1 156 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 141 419	-7 984 595
Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
Ingående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Redovisat värde	46 842 444	47 999 268
Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	1 689 000	1 689 000
Summa taxeringsvärde	49 089 000	49 089 000

Fastighetsbeteckning: Elverket 7

Byggnads- och värdeår: 1993

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

**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	5 427	5 426
Avräkningskonto HSB Skåne	89 567	56 652
Summa övriga fordringar	94 994	62 078

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald försäkring	0	33 772
Förutbetald kabel-tv	8 655	8 626
Förutbetalda sociala kostnader	0	170
Upplupna ränteintäkter	6 090	5 701
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 745	48 269

10 Övriga kortfristiga placeringar **2017-12-31** **2016-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-08-24	1 500 000	1 500 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-05-27	2 800 000	2 300 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-06-06	1 200 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			5 500 000	3 800 000

11 Kassa och bank **2017-12-31** **2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 904 266	993 222
Summa kassa och bank	1 904 266	993 222

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.



**13 Skulder till kreditinstitut** **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,73%	2018-03-23	240 000	7 600 000	7 840 000
Swedbank Hyp AB	1,38%	2019-03-25	100 030	9 865 944	9 965 974
Swedbank Hyp AB	1,37%	2020-09-25	100 000	8 800 000	8 900 000
Swedbank Hyp AB	1,61%	2021-09-24	276 000	6 457 000	6 733 000
			716 030	32 722 944	33 438 974

Nästa års amortering beräknas uppgå till 716 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **32 006 944** **32 722 974**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,50%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 2 864 000
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 29 142 944

14 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Fond för inre underhåll	17 224	32 745
Övriga kortfristiga skulder	3 737	2 427
Utgående värde	20 961	35 172

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	32 745	40 551
Uttag under året	-15 521	-7 806
Utgående värde	17 224	32 745

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupna semesterlöner	6 840	12 269
Uppl pensionskostnader Fora	239	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	392 268	220 599
Upplupna räntekostnader	89 313	108 958
Beräknat arvode för revision	9 100	8 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	497 760	350 326

16 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	54 798 000	54 798 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	54 798 000	54 798 000



17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hysesavtalet på gruppboendet med Ystads kommun löper ut den 31 december 2018. Avtalet är uppsagt för omförhandling och överenskommelse om förlängning med 2 år har träffats under våren 2018.

Ystad 2018-04-17
ort och datum

Jens Hansen
Jens Hansen

Bengt Andersson
Bengt Andersson

Håkan Persson
Håkan Persson

Helén Sandberg
Helén Sandberg

Ewa Jansson
Ewa Jansson

Tommy Evnell
Tommy Evnell

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-05-23

Christina Mårtensson
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lyktan i Ystad, org.nr. 716439-5662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lyktan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lyktan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppdat 2018-05-23
.....
ort och datum

.....
Christina Mårtensson

Av föreningen vald
revisor

.....
Birthe Sjögren

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor