

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund

Org nr 769617-9949



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund (769617-9949) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 7: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 9 januari 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2011 på fastigheten Öresund 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fabriksgatan 7 och 9, Silogatan 1 samt Tryckerigatan 2 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	79
2	4	194
3	23	1 929
4	22	2 393
5	3	356
	54	4 950

Lokaler, hyresrätt	11	146
Garageplatser	48	
MC-plats	1	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 29 november 2017, varvid 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, version 5 av Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsförening.

5

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Nils Jönsson	ordförande, vald till stämman 2019
Helén Blennersjö	vice ordförande, vald till stämman 2019
Lars Renström	sekreterare, vald till stämman 2019 (avgick i december 2017)
Ulf Nimér	vice sekreterare, vald till stämman 2018
Lars Malmros	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Erik Albäck	ledamot utsedd av HSB Skåne (avgick i november 2017)
Rickard Kreutz	ledamot utsedd av HSB Skåne (ersatte Erik Albäck)

Av föreningen vald revisor har varit Erik Larsson med Johanna Lönn som revisorsuppleant samt Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Elisabeth Melin och Eva-Lisa Karlström med Elisabeth Melin som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät AB	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV och bredband
Com Hem	bredband
HSB Skåne	samlingsavtal innefattande teknisk och ekonomisk förvaltning, underhållsplan samt systematiskt brandskydd
Kone	hissar
Dekra	hissbesiktning
Crawford	garageportar
Home Solutions	individuell el- och vattenmätning
Sydsvensk Bevattning	bevattningsanläggning
Brandservice Syd	service av brandmaterial
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 5 juli 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

5



Underhåll

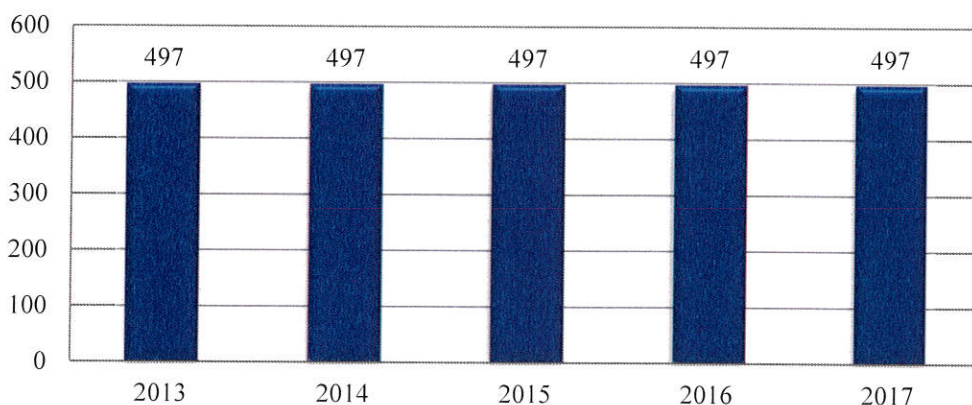
Föreningen har under året utfört rensning av ventilationskanaler, samt gjort en OVK, (Obligatorisk ventilationskontroll). Dessutom har bättringsmålning skett i trapphusen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 497 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 495 000 kr. Under året har föreningen amorterat 920 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år. Styrelsens uppfattning är att eventuella likviditetsöverskott i första hand ska användas för att amortera på föreningens banklån.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat är negativt. Det beror nästan uteslutande på att tolkningen av reglerna för avskrivning av föreningens fasta egendom ändrades under 2014. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomiska ställning är god trots det negativa resultatet eftersom föreningens intäkter gott och väl täcker kostnaderna för drift och löpande underhåll samt räntor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	95

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 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.

5



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 376	3 367	3 060	2 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-82	-651	-416
Eget kapital, tkr	137 507	137 593	137 675	138 327
Taxeringsvärde, tkr	145 121	145 121	120 812	120 812
-varav byggnad, tkr	83 121	83 121	77 812	77 812
Soliditet	86%	86%	85%	85%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	497	497	497	497
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 342	4 528	4 776	4 924
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	45	94	117	139
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	15%	20%	20%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	214	146	71	72
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	28	5	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	230	230	230	230

En snittlägenhet på 92 m² kan förenklat sägas vara belånad med 399 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 92 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	101 465 005	36 308 995	1 978 200	-2 076 729	-81 989	137 593 482
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-81 989	81 989	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 091 000	-1 091 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-141 594	141 594		0
Årets resultat					-86 871	-86 871
Belopp vid						
årets utgång	101 465 005	36 308 995	2 927 606	-3 108 124	-86 871	137 506 611

5



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 158 718
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 091 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	141 594
Årets resultat	-86 871
Summa till stämmans förfogande	-3 194 995

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 194 995
-------------------------	------------

5

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 376 165	3 366 529
Övriga rörelseintäkter		247	22 438
Summa rörelseintäkter		3 376 412	3 388 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 862 771	-1 589 320
Övriga externa kostnader	3	-149 965	-185 649
Personalkostnader	4	-52 066	-58 507
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 173 896	-1 173 896
Summa rörelsekostnader		-3 238 698	-3 007 372
Rörelseresultat		137 714	381 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 256	4 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 841	-468 572
Summa finansiella poster		-224 585	-463 584
Resultat efter finansiella poster		-86 871	-81 989
Årets resultat		-86 871	-81 989

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

Årets resultat	-86 871	-81 989
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 091 000	-744 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	141 594	25 000

Över-/underskott efter disposition av underhåll -1 036 277 -800 989

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 458 246	159 632 142
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		158 458 246	159 632 142
Summa anläggningstillgångar		158 458 246	159 632 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 163
Övriga fordringar	6	11 717	105 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	136 652	105 037
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		148 369	223 537
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	577 557	741 169
<i>Summa kassa och bank</i>		577 557	741 169
Summa omsättningstillgångar		1 225 926	964 706
SUMMA TILLGÅNGAR		159 684 172	160 596 848

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 774 000	137 774 000
Fond för yttre underhåll		2 927 606	1 978 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		140 701 606	139 752 200
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 108 124	-2 076 729
Årets resultat		-86 871	-81 989
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-3 194 995	-2 158 718
Summa eget kapital		137 506 611	137 593 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 575 000	21 495 000
Summa långfristiga skulder		20 575 000	21 495 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	920 000	920 000
Leverantörsskulder		339 097	275 245
Skatteskulder		58 046	19 417
Övriga skulder	12	10 556	10 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	274 862	283 561
Summa kortfristiga skulder		1 602 561	1 508 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 684 172	160 596 848

S

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		137 714	381 595
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 173 896	1 173 896
		1 311 610	1 555 491
Erhållen ränta		955	5 238
Erlagd ränta		-225 315	-468 572
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		1 087 250	1 092 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-11 644	-17 121
Ökning/minskning av rörelseskulder		93 669	19 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 169 275	1 094 333
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-920 000	-1 225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-920 000	-1 225 000
Årets kassaflöde		249 275	-130 667
Likvida medel vid årets början		829 861	960 527
Likvida medel vid årets slut	14	1 079 136	829 861
		249 275	-130 666

S

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

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.

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	151 776	150 000
Hysesintäkter garage, MC-plats & förråd	370 850	363 600
Årsavgifter bostäder	2 447 256	2 447 256
Intäkter vatten	193 891	191 892
Intäkter el	194 591	195 305
Intäkter pant, överlåtelse	10 752	12 186
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 050	6 290
Summa nettoomsättning	3 376 165	3 366 529

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

Övriga intäkter	247	22 438
Summa övriga rörelseintäkter	247	22 438

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	272 836	144 106
Underhåll enligt plan	141 594	25 000
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 601	8 775
Snöröjning	5 591	6 127
Hissbesiktning	2 818	2 761
El	292 036	260 785
Uppvärmning	410 062	434 088
Vatten, avlopp	91 089	94 150
Renhållning	55 302	54 676
Kabel-TV, internet	89 888	89 624
Fastighetsförsäkringspremier	35 260	35 013
Fastighetsskatt	46 715	11 210
Förvaltningsavtal	417 979	423 005
Summa drift	1 862 771	1 589 320

S

**3 Övriga externa kostnader****2017****2016**

Kostnader enhetsmätning el, vatten	28 730	43 534
Kostnader gemensamhetsanläggning	35 103	42 061
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 692	0
Konferens, kursverksamhet	8 777	8 038
Kontorsmaterial, tele, porto	2 066	1 196
Extern revisionsarvode	8 700	8 700
Kostnader pant, överlåtelse	19 793	19 100
Övriga förvaltningskostnader	21 904	37 558
Övriga externa tjänster	0	5 938
Medlemsavgifter	17 200	17 200
Övriga externa kostnader	0	2 323
Summa övriga externa kostnader	149 965	185 649

4 Personalkostnader**2017****2016**

Arvode styrelsen	37 050	39 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	900
Revisionsarvode	4 360	5 500
Sociala avgifter	10 656	13 107
Summa personalkostnader	52 066	58 507

5 Byggnader och mark**2017-12-31****2016-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2130

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	137 778 405	-3 954 263	-1 173 896	120 år	132 650 246
Ursprunglig mark	25 808 000				25 808 000
Byggnader	163 586 405	-3 954 263	-1 173 896		158 458 246

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	137 778 405	137 778 405
Ingående anskaffningsvärden mark	25 808 000	25 808 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 586 405	163 586 405

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 954 263	-2 780 367
Årets avskrivningar	-1 173 896	-1 173 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 128 159	-3 954 263

Redovisat värde**158 458 246****159 632 142****Taxeringsvärde****2017-12-31****2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 121 000	1 121 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Summa taxeringsvärde	145 121 000	145 121 000

Fastighetsbeteckning: Öresund 4

Byggnads- och värdeår: 2011

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.



**6 Övriga fordringar** **2017-12-31** **2016-12-31**

Skattekonto		54	50
Avräkningskonto HSB Skåne		1 579	88 691
Övriga kortf fordringar		10 084	16 596
Summa övriga fordringar		11 717	105 337

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

Förutbetald va		8 815	5 431
Förutbetald försäkring		0	35 260
Förutbetald kabel-tv		22 728	22 472
Upplupna ränteintäkter		301	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 808	41 874
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 652	105 037

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

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-02-27	500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			500 000	0

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

Sparbanken Skåne		3 800	3 800
Sparbanken Skåne transaktionskonto		573 757	737 369
Summa kassa och bank		577 557	741 169

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Övriga skulder till kreditinstitut **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,15%	2018-06-30	420 000	10 606 000	11 026 000
Danske Bank	0,87%	2019-12-30	500 000	10 889 000	11 389 000
			920 000	21 495 000	22 415 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	920 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 575 000	21 495 000

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,01%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	3 680 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 895 000

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

Mervärdesskatt		10 556	10 143
Utgående värde		10 556	10 143



13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda månavgifter/hyror	265 636	274 861
Upplupna räntekostnader	526	0
Beräknat arvode för revision	8 700	8 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 862	283 561

14 Likvida medel vid årets slut

2017-12-31 2016-12-31

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	577 557	741 169
Kortfristiga, likvida placeringar	501 579	88 691
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	1 079 136	829 861

15 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttaga pantbrev i fastighet	25 228 000	25 228 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	25 228 000	25 228 000

Lund 2018-03-13

ort och datum

Nils Jönsson

Helén Blennersjö

Lars Malmros

Ulf Nimér

Rickard Kreutz

Vår revisionsberättelse har avgivits 27/3-2018

Erik Larsson
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund, org.nr. 769617-9949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund 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 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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.

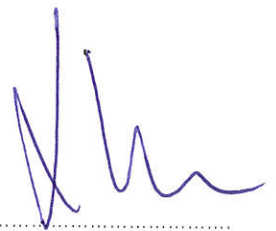
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Lund 27/3 - 2018

ort och datum



Erik Larsson
Av föreningen vald
revisor



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Om Brf Sockertoppen

Brf Sockertoppen är en bostadsrättsförening som ligger i centrala Lund, precis väster om järnvägsspåren. Med ca 7 minuters gångväg till Centralstationen och med Bjeredsparken alldeles intill är läget perfekt för såväl ung som gammal. Parken är en grön lunga i innerstaden med en promenad som leder in mot centrum och alldeles intill vårt hus finns en stor aktivitetslekplats. I området finns såväl bostäder som kommunhuset Kristallen. Det är nära till skolor och barnomsorg och de många cykelvägarna leder både in till centrum och ut från stadskärnan. I angränsande hus finns butik med dagligvaror och paketutlämning, gym och flera andra verksamhetslokaler.

Föreningens byggnad bildar ett skyddande U kring den gemensamma innergården som öppnar sig mot Bjeredsparken i ett sydvästligt läge. Föreningen omfattar 54 lägenheter vilka stod klara för inflyttning den 1 juni 2011. Lägenhetsstorlekarna varierar från 1 r o k till 5 r o k, samtliga med väl tilltagen balkong eller uteplats, de flesta mot den soliga innergården. Ett par av lägenheterna är i två plan, med de flesta är enplans.

Lägenheterna högst upp har en underbar utsikt åt norr och söder – vissa har till och med havsutsikt! Alla lägenheter är ljusa och luftiga och de håller en hög standard som uppfyller alla krav på moderna bekvämligheter. De har inretts i samråd med de första ägarna och var och en har kunnat sätta sin personliga prägel på hemmen redan från början. Varje lägenhet har gott om förvaringsutrymmen plus rymligt källar- eller vindförråd.

Under innergården finns ett gemensamt parkeringsgarage med platser för 48 bilar och en MC. I källaren finns också flera låsta cykelförråd samt några förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen har några parkeringsplatser utomhus för korttidsparkering. På bottenplanet finns också en mindre butikslokal som hyrs ut. Föreningen delar miljöstationen med två grannföreningar.

Föreningen består av engagerade medlemmar som gemensamt värnar, vårdar och vidareutvecklar fastigheten, bland annat genom arbete i styrelsen och trivselgruppen.