



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Älgen i Tyringe (737000-1245) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 62:a 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1955-1956 på fastigheterna Älgen 6 och Älgen 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Stenbocksgatan 20 A-B och 22 A-C i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	366
2	33	1 928
3	3	230
	45	2 523

Garage 8

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2016

Peter Hörberg	ordförande, vald till stämman 2017
Eje Bugge	vice ordförande, vald till stämman 2018
Ann-Britt Nilsson	sekreterare, vald till stämman 2017
Eva Blomqvist	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Lena Yüceakin	ledamot utsedd av HSB Skåne

Viktor Eklöf	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
Anders Karlsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit

Uno Johnsson

Mattias Lundkvist suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Peter Hörberg

Eje Bugge

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av styrelsen.

Peter Hörberg

ordförande

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Avtalstyp

Energi Försäljning Sverige AB

elavtal

E.ON

elavtal, nät

Hässleholm Miljö AB

uppvärmning med fjärrvärme

Telia Sonera Sverige AB

kabel-TV digitalt, kollektivt bredband och telefoni

Telia Sonera Sverige AB

bredband

HSB Skåne

ekonomisk och teknisk förvaltning

HSB Skåne

underhållsplansavtal

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

PCB-inventering är utförd år 2008.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd 2016.

Radonmätning utföres år 2016/2017.

Fritidsverksamhet

Kaffe med fika har anordnats på Lasse Lövets Gårdscafé och julfika har anordnats i fritidslokalen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 juni 2016 av sekreteraren och vicevärden tillsammans med Rickard Kreutz, konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Spolning brunnar och avloppsstam.

OVK-besiktning samt efterkontroll av anmärkningar.

Byte av ljuskällor i soprum.

Byte av trappbelysning i 5 trapphus.

Omdragning av el i lägenheter.

Tillverkning och montering av skorstenskrona.

Mura stolpar till staket.



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ombyggnad balkonger utförd år 1999.
- Byte vattenledningsstammar utförd år 2001.
- Byte fönster utförd år 2006.
- Iordningsställande av samlingslokal utförd år 2009.
- Stambyte/badrensrenovering är utförd år 2012.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte värmekulvertar, avloppsledningar, dräneringsledningar och vattenledningar.
- Byte värmeledningar och radiatorer.
- Byte tvättmaskin, torktumlare och torkrumsutrustning.
- Eventuellt behov av elinstallationer görs efterhand som lägenheterna byter innehavare.

Utöver ovanstående planerar styrelsen för Smidesräcke målas.

- Byte källardörrar (innerdörrar i trapphus).
- Byte staket vid parkering längs Stenbocksgatan.
- Byte fastighetscentraler för el i källare.
- Byte lägenhetsdörrar.
- Byggnation av tak över entréer.
- Ombyggnad av de gamla soprummen till förvaring av rollatorer och barnvagnar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel och med lån om så erfordras.

Ekonomi

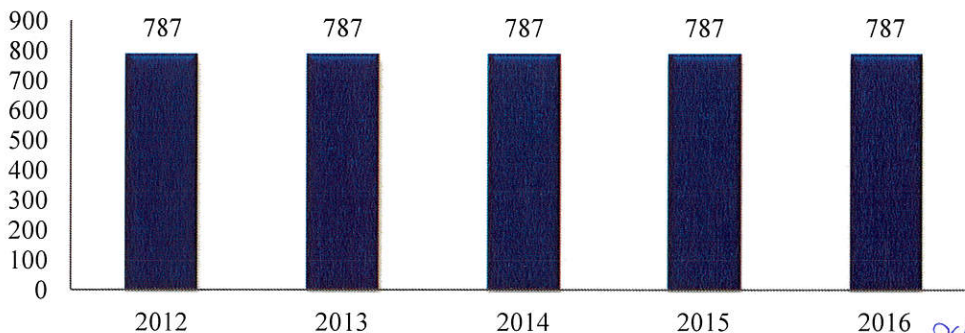
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2017-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 794 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Fr o m 2016-01-01 tas en fast avgift på 150 kr/månad och lägenhet ut avseende IT-överföring, bredband och telefoni.

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



Handwritten signature



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 120 232 kr. Under året har föreningen amorterat 241 029 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Dessutom har föreningen löst ett lån på 248 463 kr per 2016-01-30 och löst ett lån på 126 000 kr per 2016-06-30.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Under året har 8 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 070	1 988	1 981	1 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	375	342	454	412
Eget kapital, tkr	2 723	2 347	2 011	1 557
Taxeringsvärde, tkr	7 548	6 689	6 689	6 689
-varav byggnad, tkr	5 988	5 442	5 442	5 442
Soliditet	29%	24%	21%	17%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	787	787	787	787
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 426	2 670	2 778	2 886
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	71	78	96	101
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	81%	101%	105%	109%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	59	117	81	108
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	59	100	30	14
Avskrivning/m ² byggnadsyta	73	85	85	113

En snittlägenhet på 56 m² kan förenklat sägas vara belånad med 135 800 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 56 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr/månad.

PELA

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 395	1 612 192	340 357	336 336	2 347 281
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			336 336	-336 336	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		148 000	-148 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-149 449	149 449		0
Årets resultat				375 345	375 345
Belopp vid årets utgång	58 395	1 610 743	678 143	375 345	2 722 626

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	676 694
Årets resultat	375 345
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-148 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	149 449
Summa till stämmans förfogande	1 053 488

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 053 488
-------------------------	-----------

PBA

Eg.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 070 337	1 987 878
Övriga rörelseintäkter		0	25 000
Summa rörelseintäkter		2 070 337	2 012 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 058 494	-894 878
Underhåll enligt plan		-149 449	-252 150
Övriga externa kostnader	3	-77 837	-52 570
Personalkostnader	4	-51 405	-67 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-184 775	-214 378
Summa rörelsekostnader		-1 521 960	-1 481 161
Rörelseresultat		548 377	531 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 031	7 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 063	-197 577
Summa finansiella poster		-173 032	-190 186
Resultat efter finansiella poster		375 345	341 531
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	0	-5 195
Årets resultat		375 345	336 336

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

Årets resultat	375 345	336 336
Reservering till fond för yttre underhåll	-148 000	-295 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	149 449	252 150
Över-/underskott efter disposition av underhåll	376 794	293 486

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

PELH lj

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 937 866	8 122 641
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 937 866	8 122 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 938 366	8 123 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 346
Aktuell skattefordran		6 570	15 919
Övriga fordringar	8	109 967	228 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 097	77 401
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		172 634	326 098
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	800 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		800 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	602 593	533 404
<i>Summa kassa och bank</i>		602 593	533 404
Summa omsättningstillgångar		1 575 227	1 659 502
SUMMA TILLGÅNGAR		9 513 593	9 782 643

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 395	58 395
Fond för yttre underhåll		1 610 743	1 612 192
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 669 138	1 670 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		678 143	340 357
Årets resultat		375 345	336 336
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 053 488	676 694
Summa eget kapital		2 722 626	2 347 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 905 728	6 240 232
Summa långfristiga skulder		5 905 728	6 240 232
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	214 504	495 492
Leverantörsskulder		202 629	260 136
Övriga skulder	14	226 339	208 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 767	230 636
Summa kortfristiga skulder		885 239	1 195 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 513 593	9 782 643

PEG

hj

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	548 377	531 717
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 775	214 378
	733 152	746 095
Erhållen ränta	6 160	7 375
Erlagd ränta	-180 965	-200 642
Betald inkomstskatt	0	-5 195
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	558 347	547 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	34 827	-29 475
Ökning/minskning av rörelseskulder	-27 001	127 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	566 173	645 196
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-615 492	-272 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-615 492	-272 604
Årets kassaflöde	-49 319	372 592
Likvida medel vid årets början	1 560 616	1 188 024
Likvida medel vid årets slut	1 511 297	1 560 616
	-49 319	372 592

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	602 593	533 404
Kortfristiga, likvida placeringar	908 704	1 027 212
	1 511 297	1 560 616

Pelle
Lj

**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.

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter bostäder	0	20 657
Hysesintäkter övrigt	29 067	30 036
Årsavgifter bostäder	1 984 416	1 984 416
Årsavgiftsbortfall	0	-24 001
Avsättning inre fond	-38 249	-38 249
Intäkter pant, överlåtelse	8 199	3 781
Intäkter kabel-TV	81 000	10 125
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 904	1 113
Summa nettoomsättning	2 070 337	1 987 878

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

Löpande underhåll	43 684	56 280
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	864	1 399
Snöröjning	7 617	8 081
El	31 524	31 017
Uppvärmning	343 974	324 356
Vatten, avlopp	84 519	85 139
Renhållning, sophämtning	32 308	31 825
Kabel-TV, internet	150 511	43 643
Fastighetsförsäkringspremier	23 132	22 810
Fastighetsskatt	23 218	20 585
Förvaltningsavtal	317 144	269 744
Summa drift	1 058 494	894 878

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

Övriga fastighetskostnader	6 350	0
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	5 789	2 995



Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 200	0
Kontorsmaterial, tele, porto	0	1 148
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	22 575	5 375
Externt revisionsarvode	8 538	8 313
Kostnader pant, överlåtelser	8 124	4 044
Övriga förvaltningskostnader	10 461	16 196
Övriga externa tjänster	300	0
Medlemsavgifter	14 500	14 500
Summa övriga externa kostnader	77 837	52 570

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

Arvode styrelsen	27 748	28 356
Övrig lön/ersättning styrelsen	9 518	22 250
Revisionsarvode	5 500	5 100
Övriga ersättningar och förmåner	0	1 600
Pensionskostnader	450	450
Sociala avgifter	8 189	9 429
Summa personalkostnader	51 405	67 185

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 0 (föregående år 1) stycken.

5 Skatt på årets resultat

Privatbostadsföretag beskattas inte för finansiella inkomster hänförliga till fastigheten.
Inkomstskatt för 2015 avser skatt på försäljning av lägenhet 0017.

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

Utrangering av fönster har skett under år 2006 med 91 600 kr.
Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2012 med 282 800 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 121 254	11 121 254
Anskaffningsvärde mark	46 824	46 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 168 078	11 168 078

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 045 437	-2 831 059
Årets avskrivningar	-184 775	-214 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 230 212	-3 045 437

Redovisat värde**7 937 866****8 122 641****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	5 906 000	5 368 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	82 000	74 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 560 000	1 247 000
Summa taxeringsvärde	7 548 000	6 689 000

Fastighetsbeteckning: Älgen 6 och Älgen 7
Värdeår: 1955 och 1956
Byggnadsår: 1955-1956



HSB – där möjligheterna bor

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

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

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

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

Skattekonto	1 263	1 220
Avräkningskonto HSB Skåne	108 704	227 212
Summa övriga fordringar	109 967	228 432

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald försäkring	23 284	23 132
Förutbetald kabel-tv	30 951	52 276
Förutbetald internet	882	884
Upplupna ränteintäkter	451	580
Övriga interimfordringar	529	529
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 097	77 401

10 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-03-01	800 000	800 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			800 000	800 000

11 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	602 593	533 404
Summa kassa och bank	602 593	533 404

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,00%	2016-01-30	256 988	0	256 988
Stadshypotek	2,87%	2016-06-30	144 000	0	144 000
Swedbank Hyp AB	3,41%	2017-04-25	98 752	3 505 616	3 604 368
Stadshypotek	2,94%	2017-06-01	40 000	250 000	290 000
Stadshypotek	2,94%	2017-06-01	12 000	101 500	113 500
Swedbank Hyp AB	1,87%	2019-12-18	63 752	2 263 116	2 326 868
			615 492	6 120 232	6 735 724

Nästa års amortering beräknas uppgå till	214 504	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 905 728	6 240 232

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,81%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	858 016	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 047 712	

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

Fond för inre underhåll	213 412	208 866
Depositioner	12 927	0
Utgående värde	226 339	208 866

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	208 866	189 409
Årets avsättning	38 249	38 249
Uttag under året	-33 703	-18 793
Utgående värde	213 412	208 866

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

Upplupen el	3 216	3 037
Upplupet vatten	5 571	6 919
Förutbetalda månavgifter/hyror	192 477	161 697
Upplupna räntekostnader	12 590	14 492
Beräknat arvode för revision	8 538	8 313
Övriga interimsskulder	19 375	36 178
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 767	230 636

16 Ställda säkerheter**2016-12-31 2015-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet	7 927 200	7 927 200
Varav obelånade	50 000	50 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	7 877 200	7 877 200

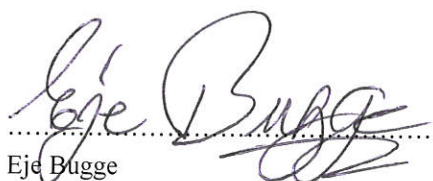
PEG

Tyringe 2017-04-07

ort och datum



Peter Hörberg



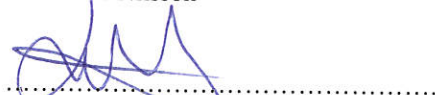
Eje Bugge



Ann-Britt Nilsson

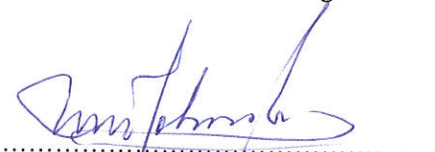


Eva Blomqvist



Lena Yüceakin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-04


Uno Johnsson
Föreningsvald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Älgen i Tyringe, org.nr. 737000-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgen i Tyringe 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 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. 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.

RKA

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 Älgen i Tyringe 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Hässleholm 2017-04-11
ort och datum



Uno Johnsson
Av föreningen vald
revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor