



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Krukmakaren i Kristianstad
Org nr 716406-2445



HSB - där möjligheterna bor



DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2018-04-25 I ODALKYRKAN, VÅN 2 (HISS FINNS)

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av röstlängd
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om nya stadgar, första beslutet
25. Föreningsstämmans avslutande.

Vi hälsar samtliga medlemmar i föreningen välkomna!

Styrelsen
HSB Brf Krukmakaren



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krukmakaren i Kristianstad (716406-2445) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 28: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 18 september 1985, nuvarande ekonomiska plan registrerades 26 september 1989 och nuvarande stadgar registrerades den 30 augusti 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1990 på fastigheten Flera fastigheter som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gärdsgatan 2-14 samt Södra Långgatan 21 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	36	2 362
3	51	4 340
Gruppboende	1	454
	88	7 156
Lokaler, hyresrätt	1	220
Garage	78	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017, varvid 35 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ivan Andersson	ordförande, vald till stämman 2019
Kjell Kronqvist	vice ordförande, vald till stämman 2018
Thom Månsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Stig Alsing	vice sekreterare, vald till stämman 2018
Bertil Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Staffan Rydlund	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Hans Östergren	Styrelseledamot tom september 2017
Magnus Sjöberg	ledamot utsedd av HSB Skåne
Mikael Pålsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Inger Nordh med Maj-Lis Rosengren som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Per Friberg, Benny Ringström och Paul Andersson med Per Friberg, som sammankallande.

Under året har Magnus Sjöberg, HSB Skåne, varit vicevärd i föreningen på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 maj 2017 av Ivan Andersson, Kjell Kronqvist, Bertil Nilsson, Thom Månsson samt Magnus Sjöberg 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

Under året har samtliga mjukfogar i tegelväggar på södersidan bytts ut. Radonmätning är utförd hösten 2017 och avslutas februari 2018. Utbyte av hela Kablaget för bredband, ingår nu i kollektivt avtal. Brandskydds kontroll utfördes 8e november.

Tidigare utförda åtgärder

2014 Nya torkskåp, torktumlare, tvättmaskin i tvättstugor - 7 st. Byte av 7 st fläktar till frånluftsaggregaten.

2015 Målat pelarna vid ingångar - 7 st.

2016 Lagt makadam intill husväggarna och plattor intill rabatterna, underhållspolning i alla bostadsrätter.

2017 Hamlat träden mellan Gärdsgatan 8 och Gärdsgatan 10.

Framtida planerade åtgärder

2018 Panel på förråd och carportar ska bytas. Byte av mjukfogar norrsidann. Måla, tvätta soprum. Måla, tvätta entrén.

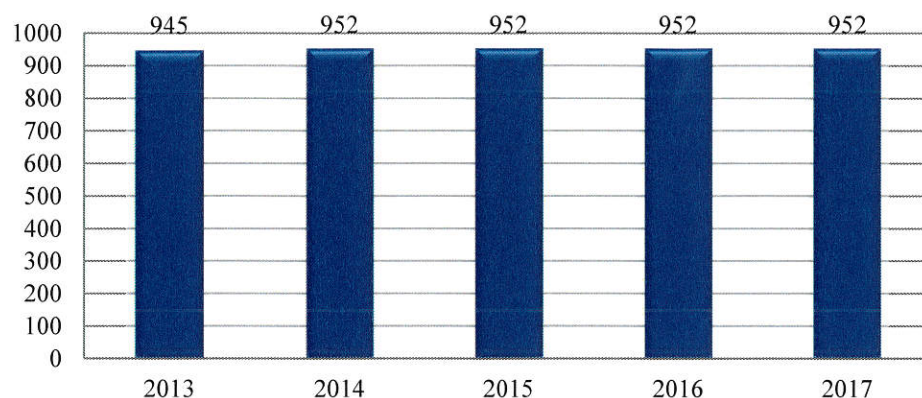


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 952 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 till bokslutsdagen till 58 048 073 kr. Under året har föreningen amorterat 1 163 140 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

I februari 2018 skrivs en del av lånen om samt en extra amortering på 5 miljoner kommer göras.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	113
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	110

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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	7 226	7 245	7 240	6 977
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 280	1 715	471	209
Eget kapital, tkr	8 812	6 532	4 818	4 346
Taxeringsvärde, tkr	57 908	57 908	48 451	48 451
-varav byggnad, tkr	46 968	46 968	40 499	40 499
Soliditet	13%	10%	7%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	952	952	952	952
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 143	1 122	1 109	18
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 112	8 274	8 430	8 790
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	163	195	306	341
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	100%	102%	125%	130%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	236	141	60	59
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	15	0	125	103
Avskrivning/m ² byggnadsyta	154	154	154	154

En snittlägenhet på 81 m² kan förenklat sägas vara belånad med 657 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 81 m² belöper en månadsavgift om ca 6 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 900 151	0	1 014 000	-96 586	1 714 527	6 532 093
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 714 527	-1 714 527	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 738 000	-1 738 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-113 018	113 018		0
Årets resultat					2 280 309	2 280 309
Belopp vid årets utgång	3 900 151	0	2 638 982	-7 040	2 280 309	8 812 402



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 617 941
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 738 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	113 018
Årets resultat	2 280 309
Summa till stämmans förfogande	2 273 269

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 273 269
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 226 355	7 245 105
Övriga rörelseintäkter	2	269 087	150 000
Summa rörelseintäkter		7 495 442	7 395 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 813 828	-3 048 763
Övriga externa kostnader	4	-79 229	-71 417
Personalkostnader	5	-52 983	-46 749
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 132 750	-1 132 750
Summa rörelsekostnader		-4 078 790	-4 299 678
Rörelseresultat		3 416 652	3 095 427
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 732	17 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 167 075	-1 397 993
Summa finansiella poster		-1 136 343	-1 380 899
Resultat efter finansiella poster		2 280 309	1 714 527
Årets resultat		2 280 309	1 714 527

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

Årets resultat	2 280 309	1 714 527
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 738 000	-1 014 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	113 018	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	655 327	700 527

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	62 052 984	63 185 734
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		62 052 984	63 185 734
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 053 484	63 186 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	103
Övriga fordringar	8	101 910	19 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 207	71 173
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		118 565	91 152
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	5 000 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	920 468	1 353 479
<i>Summa kassa och bank</i>		920 468	1 353 479
Summa omsättningstillgångar		6 039 033	3 944 631
SUMMA TILLGÅNGAR		68 092 517	67 130 865

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 900 151	3 900 151
Fond för yttre underhåll		2 638 982	1 014 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 539 133	4 914 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 041	-96 586
Årets resultat		2 280 309	1 714 527
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 273 269	1 617 941
Summa eget kapital		8 812 402	6 532 093
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	57 498 073	58 094 840
Summa långfristiga skulder		57 498 073	58 094 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	550 000	1 116 373
Leverantörsskulder		332 640	498 919
Övriga skulder	14	76 595	84 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	822 806	803 899
Summa kortfristiga skulder		1 782 041	2 503 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 092 517	67 130 864

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 416 652	3 095 427
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 132 750	1 132 750
		4 549 402	4 228 177
Erhållen ränta		30 732	17 093
Erlagd ränta		-1 167 075	-1 525 137
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		3 413 059	2 720 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		50 740	2 472
Ökning/minskning av rörelseskulder		-155 516	363 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 308 283	3 086 332
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 163 141	-1 116 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 163 141	-1 116 373
Årets kassaflöde		2 145 142	1 969 959
Likvida medel vid årets början		3 855 446	1 885 487
Likvida medel vid årets slut	16	6 000 588	3 855 446
		2 145 142	1 969 959

**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: 53 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 42 282 tkr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	251 361	246 840
Hysesintäkter övrigt	147 390	148 580
Årsavgifter bostäder	6 822 972	6 818 572
Årsavgiftsbortfall	-21 000	0
Intäkter pant, överlåtelse	5 376	10 857
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 256	20 256
Summa nettoomsättning	7 226 355	7 245 105
2 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga intäkter	269 087	150 000
Summa övriga rörelseintäkter	269 087	150 000
3 Driftkostnader	2017	2016
Löpande underhåll	749 509	703 100
Underhåll enligt plan	113 018	0
Snöröjning	0	8 717
El	365 805	345 070
Uppvärmning	408 950	405 391
Vatten, avlopp	152 778	187 652
Renhållning	157 446	158 290
Kabel-TV, internet	80 538	55 053
Fastighetsförsäkringspremier	56 770	56 296
Föreningsavgäld	0	420 000
Fastighetsskatt	130 664	134 544
Förvaltningsavtal	598 350	574 650
Summa drift	2 813 828	3 048 763
4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 800	300
Kontorsmaterial, tele, porto	10 706	0
Internet- /datakommunikation	2 798	249
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 875	7 150
Externt revisionsarvode	9 138	8 513
Kostnader pant, överlåtelse	8 818	12 675
Övriga förvaltningskostnader	16 695	15 130
Medlemsavgifter	27 400	27 400
Summa övriga externa kostnader	79 229	71 417



5 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	38 000	35 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	7 140	3 960
Revisionsarvode	0	1 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 047	2 886
Sociala avgifter	4 796	3 903
Summa personalkostnader	52 983	46 749

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2109

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Arets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	70 299 319	-10 263 568	-1 132 750	1990-2069	58 903 001
Ursprunglig mark	3 149 983				3 149 983
Byggnader	73 449 302	-10 263 568	-1 132 750		62 052 984

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 299 319	70 299 319
Ingående anskaffningsvärden mark	3 149 983	3 149 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 449 302	73 449 302

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 263 568	-9 130 818
Årets avskrivningar	-1 132 750	-1 132 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 396 318	-10 263 568

Redovisat värde

62 052 984	63 185 734
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

2017-12-31	2016-12-31
------------	------------

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	968 000	968 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	940 000	940 000
Summa taxeringsvärde	57 908 000	57 908 000

Fastighetsbeteckning: Flera fastigheter

Byggnads- och värdeår: 1990

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

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	13 282	13 281
Skattefordringar	8 508	4 628
Avräkningskonto HSB Skåne	80 120	1 967
Summa övriga fordringar	101 910	19 876

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

Förutbetalad försäkring		0	56 770
Förutbetalad kabel-tv		11 905	11 864
Upplupna ränteintäkter		4 302	2 539
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 207	71 173

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

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne		3 mån	5 000 000	2 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			5 000 000	2 500 000

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

Swedbank		794	794
Sparbanken Skåne transaktionskonto		919 674	1 352 685
Summa kassa och bank		920 468	1 353 479

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	2,85%	2018-02-15	299 631	7 236 715	7 536 346
SBAB	2,85%	2018-02-15	23 835	558 036	581 871
SBAB	2,85%	2018-02-15	2 566	39 592	42 158
SBAB	2,85%	2018-02-15	222 075	5 356 074	5 578 149
SBAB	2,85%	2018-02-15	22 722	523 307	546 029
SBAB	2,85%	2018-02-15	36 901	844 292	881 193
SBAB	2,85%	2018-02-15	5 411	108 748	114 159
SBAB	1,77%	2020-06-12	250 000	16 681 309	16 931 309
SBAB	1,65%	2021-02-18	300 000	26 700 000	27 000 000
			1 163 141	58 048 073	59 211 214

Nästa års amortering beräknas uppgå till 550 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **57 498 073** **58 094 840**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,99%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 2 200 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 55 298 073

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

Fond för inre underhåll		76 008	84 523
Övriga kortfristiga skulder		587	217
Utgående värde		76 595	84 740



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

Förutbetalda månavgifter/hyror	592 049	600 389
Upplupna räntekostnader	187 657	194 010
Beräknat arvode för revision	10 100	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 806	803 899

16 Likvida medel vid årets slut **2017-12-31** **2016-12-31**

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	920 468	1 353 479
Kortfristiga, likvida placeringar	5 080 120	2 501 967
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	6 000 588	3 855 446

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

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	51 258 000	51 258 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	51 258 000	51 258 000

Kristianstad 2018-02-12

ort och datum

Ivan Andersson

Ivan Andersson

Kjell Kronqvist

Kjell Kronqvist

Thom Månsson

Thom Månsson

Stig Ålsing

Stig Ålsing

Bertil Nilsson

Bertil Nilsson

Staffan Rydlund

Staffan Rydlund

Magnus Sjöberg

Magnus Sjöberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9/3 2018

Inger Nordh

Inger Nordh

Av föreningen vald revisor

Johan Törnqvist

Johan Törnqvist Auktoriserad Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krukmakaren i Kristianstad, org.nr. 716406-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krukmakaren i Kristianstad 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 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 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 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.

nd

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 Krukmakaren i Kristianstad 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. Revisor 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 revisionsd 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 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.

Kristianstad 9/3 2018

ort och datum

Inger Nordh

Inger Nordh
Av föreningen vald
revisor

Johan Törnquist

Johan Törnquist
Auktoriserad Revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor