

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv

Org nr 742000-0692



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv (742000-0692) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31,

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 Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1966 på fastigheten Bryggeriet 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser Odengatan 1, Utvägen 1, Västerlånggatan 28, Odengatan 3 och Villavägen 14 i Eslöv är .

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	570
2	12	750
3	85	6 530
4	29	3 169
	140	11 019
Lokaler, hyresrätt	6	285
Garage	117	
Parkeringsplatser	34	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2016

Birgitta Svensson	ordförande
Bengt Thernström	vice ordförande
Dan Olsson	sekreterare
Egon Nilsson	vice sekreterare
Martin Jeppsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Mats Karlsson	ledamot utsedd av HSB Skåne (Avgick under sep)
Tommy Roth	styrelsesuppleant
Tonny Sahlin	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Johnny Nilsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen, Energi Sverige	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
VA-Syd	vatten
Merab	renhållning
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 augusti 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
Elsanering av fastigheten och installerat induvell elmätare till varje lägenhet.

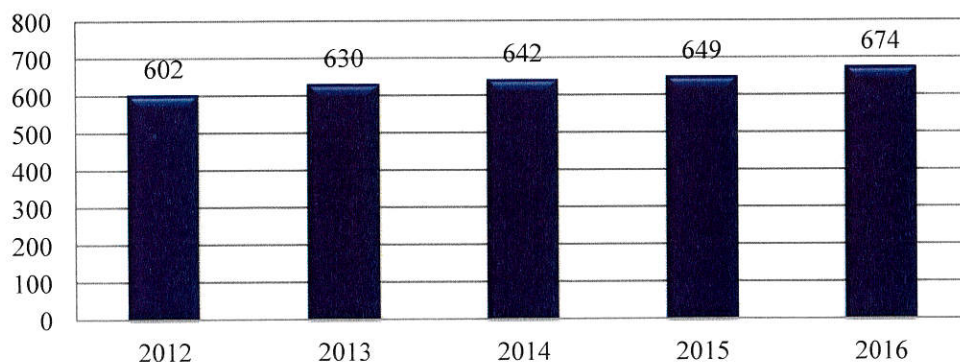
De närmsta åren ska föreningen undersöka om en eventuell stambyte 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 674 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 674 044 kr. Under året har föreningen amorterat 125 496 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	179
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	181

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 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	7 727	7 494	7 416	7 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 057	-1 504	1 322	703
Eget kapital, tkr	5 534	11 591	13 095	11 773
Taxeringsvärde, tkr	93 836	77 743	77 743	77 743
-varav byggnad, tkr	66 836	58 543	58 543	58 543
Soliditet	25%	45%	50%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	674	649	642	630
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 241	980	993	1 003
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	23	27	38	39
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	14%	14%	14%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	494	276	57	35
Avskrivning/m ² byggnadsyta	40	40	39	93

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 98 000 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 79 m² belöper en månadsavgift om ca 4 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 285 216	2 728 734	5 148 931	3 932 230	-1 503 716	11 591 394
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 503 716	1 503 716	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						



Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	437 000	-437 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-5 585 930	5 585 930	0
Årets resultat		-6 056 915	-6 056 915
Belopp vid årets utgång	1 285 216	2 728 734	1 7 577 443
		-6 056 915	5 534 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 428 513
Årets resultat	-6 056 915
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-437 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	5 585 930
Summa till stämmans förfogande	1 520 529

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 520 529
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 726 882	7 493 616
Övriga rörelseintäkter		32 623	9 557
Summa rörelseintäkter		7 759 505	7 503 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-12 556 701	-7 795 618
Övriga externa kostnader	3	-310 106	-225 400
Personalkostnader	4	-255 351	-295 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-446 891	-446 891
Summa rörelsekostnader		-13 569 050	-8 762 934
Rörelseresultat		-5 809 545	-1 259 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 151	49 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 520	-293 442
Summa finansiella poster		-247 370	-243 956
Resultat efter finansiella poster		-6 056 915	-1 503 716
Årets resultat		-6 056 915	-1 503 716

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

Årets resultat	-6 056 915	-1 503 716
Reservering till fond för yttre underhåll	-437 000	-815 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	5 585 930	3 123 130
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-907 985	804 414

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	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 306 658	17 745 424
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 625	48 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 347 283	17 794 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 347 783	17 794 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 757	5 791
Övriga fordringar	8	314 873	3 749 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 868	103 568
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		443 498	3 858 367
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 163 621	1 828 580
<i>Summa kassa och bank</i>		2 163 621	1 828 580
Summa omsättningstillgångar		4 607 118	7 686 947
SUMMA TILLGÅNGAR		21 954 901	25 481 620

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 013 950	4 013 950
Fond för yttre underhåll		1	5 148 931
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 013 951	9 162 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 577 443	3 932 230
Årets resultat		-6 056 915	-1 503 716
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 520 529	2 428 513
Summa eget kapital		5 534 479	11 591 394
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 503 548	10 659 644
Summa långfristiga skulder		13 503 548	10 659 644
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	170 496	139 896
Leverantörsskulder		810 790	926 166
Övriga skulder	14	1 236 737	1 309 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 850	855 217
Summa kortfristiga skulder		2 916 873	3 230 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 954 901	25 481 620

S

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 809 545	-1 259 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		446 891	446 891
		-5 362 654	-812 870
Erhållen ränta		9 151	49 486
Erlagd ränta		-256 015	-326 232
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		-5 609 519	-1 089 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-23 713	26 705
Ökning/minskning av rörelseskulder		-344 814	707 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 978 046	-354 985
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 000 000	0
Amortering av skuld		-125 496	-139 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 874 504	-139 896
Årets kassaflöde		-3 103 542	-494 881
Likvida medel vid årets början		7 454 187	7 949 068
Likvida medel vid årets slut	16	4 350 645	7 454 187
		-3 103 542	-494 881

**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.

Avskrivningstid på inventarier: 5 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 4 539 tkr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	24 852	36 336
Hysesintäkter övrigt	405 734	434 284
Årsavgifter bostäder	7 429 175	7 146 948
Avsättning inre fond	-191 099	-191 099
Intäkter pant, överlåtelse	19 275	27 137
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	38 945	40 010
Summa nettoomsättning	7 726 882	7 493 616

2 Driftkostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	1 092 719	519 942
Underhåll enligt plan	6 781 489	3 123 130
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	-442
Lokalvård, städning	301 236	408 024
Snöröjning	23 924	15 858
El	576 187	234 165
Uppvärmning	1 738 527	1 540 240
Vatten, avlopp	464 936	447 680
Renhållning	230 281	222 707
Kabel-TV, internet	55 851	66 068
Fastighetsförsäkringspremier	90 490	89 272
Fastighetsskatt	205 880	209 450
Förvaltningsavtal	995 182	919 525
Summa drift	12 556 701	7 795 618

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

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 973	10 196
Annonsering, föreningsverksamhet, sponsring	2 067	2 997
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 026	8 134
Kontorsmaterial, tele, porto	4 114	2 134
Internet- /datakommunikation	459	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	30 742	0
Bevakning, övriga riskkostnader	9 792	0
Externt revisionsarvode	11 288	11 388
Kostnader pant, överlåtelse	28 514	21 903



Övriga förvaltningskostnader	71 678	55 010
Övriga externa tjänster	97 454	66 875
Medlemsavgifter	43 000	43 000
Övriga externa kostnader	0	3 764
Summa övriga externa kostnader	310 106	225 400

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

Löner för anställda	0	18 060
Arvode styrelsen	186 050	203 625
Övrig lön/ersättning styrelsen	10 222	9 930
Revisionsarvode	5 448	5 436
Bilersättning	499	816
Övriga ersättningar och förmåner	3 960	3 960
Sociala avgifter	49 172	53 198
Summa personalkostnader	255 351	295 025

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2085

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	10 609 030	-8 600 517	-28 693	1966 - 2085	1 979 820
Ursprunglig mark	667 268				667 268
Värme	947 000	-947 000	0	Avskriven	0
Om- och tillbyggnad	3 259 365	-260 748	-65 187	2012 - 2061	2 933 430
Miljöhus	96 000	-96 000	0	Avskriven	0
Fönsterbyte	3 659 300	-3 659 300	0	Avskriven	0
Balkonger	13 795 456	-1 724 430	-344 886	2011 - 2050	11 726 140
Byggnader	33 033 419	-15 287 995	-438 766		17 306 658

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	32 366 151	32 366 151
Ingående anskaffningsvärden mark	667 268	667 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 033 419	33 033 419

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-15 287 995	-14 849 229
Årets avskrivningar	-438 766	-438 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 726 761	-15 287 995

Redovisat värde**17 306 658****17 745 424****Taxeringsvärde****2016-12-31****2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	64 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	2 836 000	3 543 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	27 000 000	19 200 000
Summa taxeringsvärde	93 836 000	77 743 000

Fastighetsbeteckning: Bryggeriet 19

Byggnads- och värdeår: 1966

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

S

**6 Maskiner och andra tekniska anläggningar** **2016-12-31** **2015-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
Utgående anskaffningsvärde	81 250	81 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-32 500	-24 375
Årets avskrivning	-8 125	-8 125
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-40 625	-32 500

Planenligt restvärde	40 625	48 750
-----------------------------	---------------	---------------

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**

Skattkonto	23 946	23 069
Skattefordringar	103 902	100 332
Avräkningskonto HSB Skåne	187 025	3 625 607
Summa övriga fordringar	314 873	3 749 008

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

Förutbetald försäkring	91 144	90 490
Förutbetald kabel-tv	12 713	12 728
Upplupna ränteintäkter	1 011	350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 868	103 568

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

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-03-04	2 000 000	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 000 000	2 000 000

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 163 621	1 828 580
Summa kassa och bank	2 163 621	1 828 580

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Övriga skulder till kreditinstitut **2016-12-31** **2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,42%	2019-09-30	0	5 385 236	5 385 236
Stadshypotek	1,60%	2020-01-30	55 296	2 654 208	2 709 504
Sparbanken Skåne	1,54%	2021-08-25	15 000	2 985 000	0
Stadshypotek	2,19%	2023-01-30	55 200	2 649 600	2 704 800
			125 496	13 674 044	10 799 540



Nästa års amortering beräknas uppgå till	170 496	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 503 548	10 659 644
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,63%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	681 984	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 821 564	

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

Fond för inre underhåll	1 003 971	1 081 319
Depositioner	226 882	220 432
Övriga kortfristiga skulder	5 884	7 552
Utgående värde	1 236 737	1 309 303

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

Upplupen el	0	19 103
Upplupen värme	0	202 747
Förutbetalda månavgifter/hyror	686 548	621 870
Upplupna räntekostnader	1 002	497
Beräknat arvode för revision	11 300	11 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698 850	855 217

16 Likvida medel vid årets slut **2016-12-31** **2015-12-31**

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	2 163 621	1 828 580
Kortfristiga, likvida placeringar	2 187 025	5 625 607
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	4 350 645	7 454 187

17 Ställda säkerheter **2016-12-31** **2015-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	16 671 000	13 671 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	16 671 000	13 671 000



Eslöv 17-07-20

ort och datum

Birgitta Svensson

Dan Olsson

Martin Jeppsson

Bengt Thernström

Egon Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

23/2-2017

Johnny Nilsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv, org.nr. 742000-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krönet i Eslöv 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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. Risker 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 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 Krönet i Eslöv 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 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.

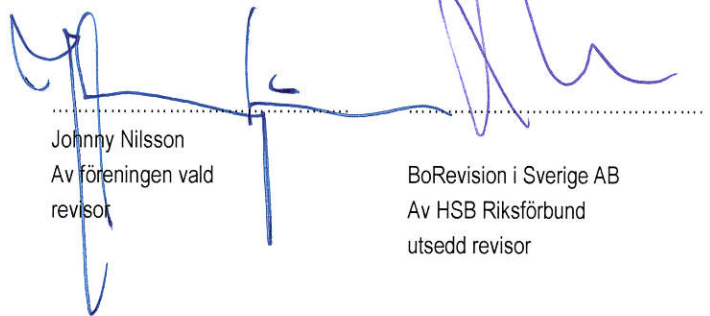
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Eslöv 23/2-2017

ort och datum



Johnny Nilsson
Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor