



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv

Org nr 769607-4983



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv (769607-4983) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31,

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 registrerades 13 september 2001, nuvarande ekonomiska plan registrerades 1 juli 2002 och nuvarande stadgar registrerades den 17 november 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2002 på fastigheten Nordsvensken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Husarvägen 11-57 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	10	800
4	14	1 330
	24	2 130

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Arne Almén	ordförande, vald till stämman 2018
Lars Larsson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Eva Gunnarsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Ann-Sofie Larsson Axelsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Anna Harlenbäck	ledamot utsedd av HSB Skåne

Margith Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
-----------------	---

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Jönsson med Knut Sjögren som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Jönsson med Knut Sjögren som revisorssuppleant samt revisor Vid årets slut bestod valberedningen av Gunnel Björck och Lars-Göran Sundberg med Gunnel Björck som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
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 16 maj 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Målat samtliga förrådsdörrar 24 st samt bytat soprumsdörr, elrumsdörr, garagedörr och styrelserumsdörr.

Man har även lagt in kodlås på soprums dörr och FS nyckellås.

Ersatt utebelysning från kvicksilver från 135 watt lampor till ledlampor på 27 watt.

Säkert ner fastighetsmätaren från 25 amp till 16 amp.

Framtida underhåll

Byte ut vindskivor och måla dessa.

Utföra elsäkerhet status i lägenheterna.

Övrigt

Hållit gårdsfest den 19 augusti 15 år jubileum sedan bildades 32 deltagare.

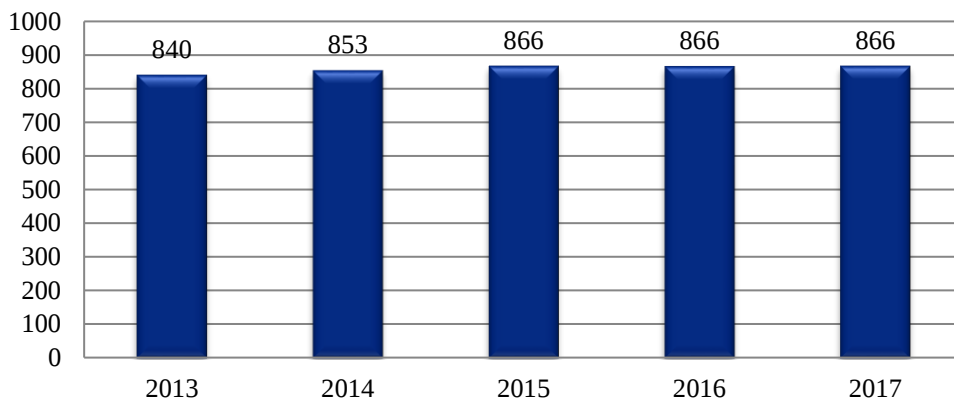
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 866 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 20 809 374 kr. Under året har föreningen amorterat 194 160 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 107 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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	1 849	1 847	1 846	1 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	243	0	56	4
Eget kapital, tkr	8 271	8 028	8 028	7 972
Taxeringsvärde, tkr	16 914	16 914	16 914	20 934
-varav byggnad, tkr	11 274	11 274	11 274	14 574
Soliditet	28%	27%	27%	26%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	866	866	866	853
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 770	9 861	9 952	10 231
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	246	293	410	432
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	123%	124%	125%	104%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	48	157	47	15
Avskrivning/m ² byggnadsyta	122	122	125	125

En snittlägenhet på 89 m² kan förenklat sägas vara belånad med 869 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 89 m² belöper en månadsavgift om ca 6 400 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 857 500	638 422	1 531 770	41	8 027 732
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Balanseras i ny räkning			41	-41	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		126 000	-126 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-101 586	101 586		0
Årets resultat				243 438	243 438
Belopp vid årets utgång	5 857 500	662 836	1 507 397	243 438	8 271 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 531 811
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-126 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	101 586
Årets resultat	243 438
Summa till stämmans förfogande	1 750 834

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 750 834
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 849 032	1 847 430
Övriga rörelseintäkter	1	47 583	1 484
Summa rörelseintäkter		1 896 615	1 848 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-799 126	-906 736
Övriga externa kostnader	3	-53 338	-35 208
Personalkostnader	4	-18 957	-23 280
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-260 018	-260 018
Summa rörelsekostnader		-1 131 439	-1 225 242
Rörelseresultat		765 176	623 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 513	1 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 252	-624 839
Summa finansiella poster		-521 739	-623 631
Resultat efter finansiella poster		243 438	41
Årets resultat		243 438	41

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		243 438	41
Reservering till fond för yttre underhåll		-126 000	-81 550
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		101 586	334 343
Över-/underskott efter disposition av underhåll		219 024	252 834

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	5	28 074 652	28 334 670
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 074 652	28 334 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 075 152	28 335 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	11 451	2 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 255	19 870
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 705	21 959
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 054 613	704 882
<i>Summa kassa och bank</i>		1 054 613	704 882
Summa omsättningstillgångar		1 569 318	1 226 841
SUMMA TILLGÅNGAR		29 644 470	29 562 011

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 857 500	5 857 500
Fond för yttre underhåll		662 836	638 422
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 520 336	6 495 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 507 397	1 531 770
Årets resultat		243 438	41
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 750 834	1 531 811
Summa eget kapital		8 271 170	8 027 732
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 615 214	20 809 374
Summa långfristiga skulder		20 615 214	20 809 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	194 160	194 160
Leverantörsskulder		139 793	114 031
Skatteskulder		253 710	253 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	170 423	163 004
Summa kortfristiga skulder		758 086	724 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 644 470	29 562 011

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		765 176	623 672
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		260 018	260 018
		1 025 194	883 690
Erhållen ränta		3 513	1 052
Erlagd ränta		-525 357	-647 567
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		503 351	237 175
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		16 561	-300
Ökning/minskning av rörelseskulder		33 286	51 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		553 198	288 829
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-194 160	-194 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-194 160	-194 160
Årets kassaflöde		359 038	94 669
Likvida medel vid årets början		1 206 599	1 111 929
Likvida medel vid årets slut	14	1 565 636	1 206 599
		359 038	94 669

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 994 tkr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 844 328	1 844 328
Intäkter pant, överlåtelse	4 704	3 102
Summa nettoomsättning	1 849 032	1 847 430
1 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Försäkringsersättning	47 583	0
Övriga ersättningar	0	1 484
Summa övriga rörelseintäkter	47 583	1 484
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	176 363	82 599
Underhåll enligt plan	101 586	334 343
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	392	0
Snöröjning	21 741	2 720
El	28 886	30 014
Uppvärmning	47 203	47 202
Vatten, avlopp	88 500	84 193
Renhållning	48 323	47 973
Kabel-TV, internet	12 377	12 208
Fastighetsförsäkringspremier	16 625	16 515
Fastighetsskatt	126 855	126 855
Förvaltningsavtal	130 275	122 115
Summa drift	799 126	906 736
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 650	750
Kontorsmaterial, tele, porto	0	745
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	300
Externt revisionsarvode	8 738	8 513
Kostnader pant, överlåtelse	6 930	4 019
Övriga förvaltningskostnader	27 820	9 181
Medlemsavgifter	8 200	8 200
Pantbrevskostnad	0	3 500
Summa övriga externa kostnader	53 338	35 208



4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	15 400	17 650
Revisionsarvode	890	890
Sociala avgifter	2 667	4 740
Summa personalkostnader	18 957	23 280

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2121

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	29 740 988	-2 439 120	-260 018	2002 - 2121	27 041 850
Ursprunglig mark	1 032 802				1 032 802
Byggnader	30 773 790	-2 439 120	-260 018		28 074 652

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	29 740 988	29 740 988
Ingående anskaffningsvärden mark	1 032 802	1 032 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 773 790	30 773 790

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 439 120	-2 179 102
Årets avskrivningar	-260 018	-260 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 699 138	-2 439 120

Redovisat värde	28 074 652	28 334 670
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 274 000	11 274 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 640 000	5 640 000
Summa taxeringsvärde	16 914 000	16 914 000

Fastighetsbeteckning: Nordsvensken 1

Byggnads- och värdeår: 2002

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

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

7 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	427	373
Avräkningskonto HSB Skåne	11 024	1 716
Summa övriga fordringar	11 451	2 089



8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring	0	16 625
Förutbetald kabel-tv	3 099	3 089
Upplupna ränteintäkter	156	156
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 255	19 870

9 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
-----------------------------------	------------	------------

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-03-14	500 000	500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			500 000	500 000

10 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
-------------------	------------	------------

Sparbanken Skåne	6 268	6 268
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 048 344	698 614
Summa kassa och bank	1 054 613	704 882

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	4,10%	2018-06-27	0	7 742 500	7 742 500
SBAB	1,46%	2019-09-18	120 000	1 345 000	1 465 000
SBAB	1,58%	2020-09-18	74 160	3 721 874	3 796 034
Nordea Hypotek	1,55%	2021-06-16	0	8 000 000	8 000 000
			194 160	20 809 374	21 003 534

Nästa års amortering beräknas uppgå till	194 160	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 615 214	20 809 374

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,50%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	776 640
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 838 574

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda månavgifter/hyror	155 226	147 902
Upplupna räntekostnader	6 497	6 602
Beräknat arvode för revision	0	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 700	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 423	163 004

14 Likvida medel vid årets slut	2017-12-31	2016-12-31
---------------------------------	------------	------------

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 054 613	704 882
Kortfristiga, likvida placeringar	511 024	501 716
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	1 565 636	1 206 599

**15 Ställda säkerheter****2017-12-31 2016-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

25 264 500

25 264 500

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**25 264 500****25 264 500**.....
ort och datum.....
Arne Almén.....
Lars Larsson.....
Eva Gunnarsson.....
Ann-Sofie Larsson Axelsson.....
Anna Harlenbäck

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Bertil Jönsson
Av föreningen vald revisor.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv, org.nr. 769607-4983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Solkatten i Eslöv 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

.....
ort och datum

.....
Bertil Jönsson
Av föreningen vald
revisor

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor