



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp (745000-3467) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 47: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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader, som utgörs av 20 flerbostadshus, uppfördes år 1969 - 1970 på fastigheterna Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Nämndemansgården 1 till 21 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	500
2	100	6 650
3	130	10 660
	240	17 810

Garage 132

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016

Jörgen Nilsson	ordförande
Sven-Tore Gustafsson	vice ordförande
Laila Claesson	sekreterare
Linda Johansson	vice sekreterare
Per Jönsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Steen Jensen	styrelsesuppleant
Ulf Forsén	styrelsesuppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016, vari 39 röstberättigade medlemmar var representerade.





Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Energiförsäljning Sverige AB
E.on
SydAntenn Tele AB
SydAntenn Tele AB
HSB Skåne
HSB Skåne
Staffanstorps kommun
Ragnsells och Sita
Garanti Städ
Miljötvätt i Malmö AB
Takmontage AB Dalby
Bengtssons Tvättmaskinsservice
Brandservice Syd
MJ's Bygg AB
Länsförsäkringar Skåne

Avtalstyp

elavtal
uppvärmning med gas
kabel-TV
bredband
ekonomisk och teknisk förvaltning
underhållsplansavtal och systematiskt brandskydd
vatten/avlopp
renhållning
trappstädning
sopkärlsrengöring
takunderhåll
tvättmaskinsservice
brandskydd i PC-byggnad och trapphus
golvbrunnsbyte
fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 augusti 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Vid besiktningen konstaterades att den större och genomgående besiktningen 2013, tillsammans med konsult från FFU, fortfarande är relevant och vår underhållsplan är uppdaterad efter denna.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasadrenovering, 5 hus
- Spolning och filmning av stammar i 10 hus
- Renovering nytt tak på panncentralen – tvättstugedelen och ny plåt på baksidan
- Nya entreér och dörrar till panncentralen.
- Målning panncentralen - byggnaden och taket
- Nya stolplyktor i rondeller
- Uppgraderad belysning på gårdarna
- Renovering dörrar och porttelefoner efter åsknedslag
- Ny hetvattenpump i panncentralen
- Renovering av kompostplatsen
- Renovering efter vattenskada (ej försäkringsärende)
- Golvbrunnsbyten
- Montering av fallskydd på 20 gårdsbrunnar
- Lekplatsbesiktning
- Brandtillsyn i samtliga uthyrda garage
- Taköversyn.

PPG

Utförda större renoveringar (genomförandeår och åtgärd):

2014	Byte fönster/dörr och tilläggsisolering gårdssidan
2014	Balkongmålning
2013	Ventilationsfläktar
2012	Renovering undercentraler och värmesystem
1998	Trapphusrenovering
1992	Miljöhus/garagebygge
1984	Omläggning tak
1982	Byte fönster på grönområdessidan

Framtida större planerade underhållsåtgärder (åtgärd och planerat år):

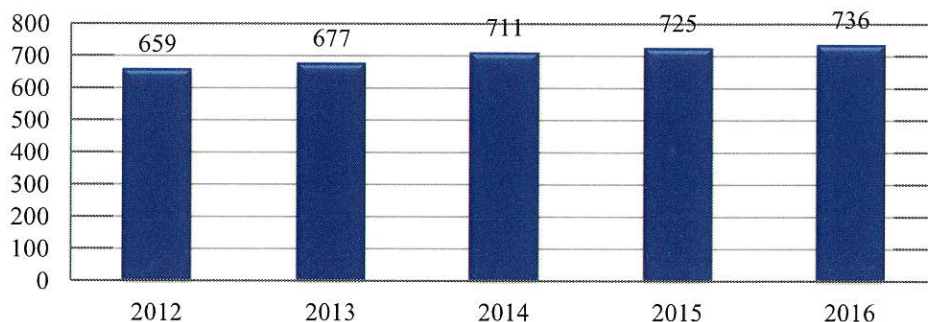
Ny trapphusbelysning	2017
Etappvis fasadrenovering	2017, 2018, 2019
Byte fönster på grönområdessidan	2017
Renovering avloppsstammar	2017
Omläggning hustak	2018

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 736 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 15 175 360 kr. Under året har föreningen amorterat 208 560 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen gör ett positivt resultat 2016 eftersom styrelsens förvaltning av föreningen är fokuserad på långsiktig hållbarhet. Föreningen står inför mycket stora underhållsåtgärder under 2017 och 2018 när bland annat avloppsstammar, tak och hälften av byggnadernas fönster ska åtgärdas. För att klara av de stora åtgärderna har styrelsen försökt anpassa avgifterna till en långsiktigt hållbar nivå och dessutom fokuserat på kostnadsbesparingar. 2016 års positiva resultat täcker den redovisade ansamlade förlusten och det positiva kassaflödet ger föreningen handlingsutrymme när stora underhållsåtgärder ska finansieras.

PEL

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	272
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	273

Under året har 22 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	13 544	13 345	13 101	12 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 636	3 246	4 237	1 530
Eget kapital, tkr	23 535	19 899	16 653	12 415
Taxeringsvärde, tkr	155 622	124 515	124 515	124 515
-varav byggnad, tkr	104 663	88 852	88 852	88 852
Soliditet	57%	52%	49%	41%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	736	725	711	677
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	852	864	873	882
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	12%	12%	13%

En snittlägenhet på 74 m² kan förenklat sägas vara belånad med 63 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 74 m² belöper en månadsavgift om ca 4 500 kr/månad.

P24

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 140 000	0	17 567 070	-2 054 377	3 245 945	19 898 638
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				3 245 945	-3 245 945	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			775 000	-775 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-712 653	712 653		0
Årets resultat					3 636 267	3 636 267
Belopp vid årets utgång	1 140 000	0	17 629 417	1 129 221	3 636 267	23 534 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 191 568
Årets resultat	3 636 267
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-775 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	712 653
Summa till stämmans förfogande	4 765 488

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 765 488
-------------------------	-----------

Pelle

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 544 417	13 345 142
Övriga rörelseintäkter	2	160 825	39 564
Summa rörelseintäkter		13 705 242	13 384 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 440 811	-7 999 101
Underhåll enligt plan		-712 653	-148 336
Övriga externa kostnader	4	-405 138	-319 976
Personalkostnader	5	-298 313	-246 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-854 038	-955 730
Summa rörelsekostnader		-9 710 953	-9 669 413
Rörelseresultat		3 994 289	3 715 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 231	30 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 253	-499 470
Summa finansiella poster		-358 022	-469 348
Resultat efter finansiella poster		3 636 267	3 245 945
Årets resultat		3 636 267	3 245 945

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	3 636 267	3 245 945
Reservering till fond för yttre underhåll	-775 000	-2 963 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	712 653	148 336
Över-/underskott efter disposition av underhåll	3 573 920	431 281

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

Pek

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 303 117	28 121 659
Inventarier, verktyg och installationer	7	248 560	284 056
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>27 551 677</i>	<i>28 405 715</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		27 552 177	28 406 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 998	2 515
Aktuell skattefordran		25 957	33 027
Övriga fordringar	9	178 559	235 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 991	195 096
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>460 505</i>	<i>465 829</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	8 500 000	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>8 500 000</i>	<i>3 500 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	4 421 805	5 584 606
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 421 805</i>	<i>5 584 606</i>
Summa omsättningstillgångar		13 382 310	9 550 435
SUMMA TILLGÅNGAR		40 934 487	37 956 650

2016

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 140 000	1 140 000
Fond för yttre underhåll		17 629 417	17 567 070
<i>Summa bundet eget kapital</i>		18 769 417	18 707 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 129 221	-2 054 377
Årets resultat		3 636 267	3 245 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 765 488	1 191 568
Summa eget kapital		23 534 905	19 898 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 943 600	15 046 483
Summa långfristiga skulder		14 943 600	15 046 483
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	231 760	337 437
Leverantörsskulder		1 099 180	1 572 537
Övriga skulder	15	0	5 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 125 042	1 096 375
Summa kortfristiga skulder		2 455 982	3 011 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 934 487	37 956 650

P66

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 994 289	3 715 293
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	854 038	955 730
	4 848 327	4 671 023
Erhållen ränta	57 248	28 284
Erlagd ränta	-428 113	-525 036
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 477 462	4 174 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-49 713	9 597
Ökning/minskning av rörelseskulder	-439 010	646 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 988 739	4 830 034
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-208 560	-168 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208 560	-168 981
Årets kassaflöde	3 780 179	4 661 053
Likvida medel vid årets början	9 313 039	4 651 987
Likvida medel vid årets slut	13 093 218	9 313 039
	3 780 179	4 661 053

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	4 421 805	5 584 606
Kortfristiga, likvida placeringar	8 671 413	3 728 434
	13 093 218	9 313 039

PEL

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	1,3% - 6,7%
Inventarier	5,0%

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 14 587 341 tkr

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hysesintäkter övrigt	396 250	396 500
Årsavgifter bostäder	13 104 520	12 915 720
Intäkter pant, överlåtelser	43 647	32 922
Summa nettoomsättning	13 544 417	13 345 142

2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Försäkringsersättning	141 919	24 241
Övriga intäkter	18 906	15 323
Summa övriga rörelseintäkter	160 825	39 564

3 Driftskostnader

	2016	2015
Löpande underhåll	1 113 190	1 424 134
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	2 036
Lokalvård, städning	414 612	403 139
Snöröjning	12 265	8 848
El	254 659	256 960
Uppvärmning	2 683 603	2 875 035
Vatten, avlopp	541 762	528 688
Renhållning, sophämtning	294 065	302 562
Kabel-TV, internet	298 197	193 457
Fastighetsförsäkringspremier	145 857	143 912
Fastighetsskatt	350 540	343 470
Förvaltningsavtal	1 332 061	1 516 860
Summa drift	7 440 811	7 999 101

4 Övriga externa kostnader

2016

2015

Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	4 668	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 626	6 275
Kontorsmaterial, tele, porto	32 724	9 941
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	18 744	20 300
Extern revisionsarvode	17 450	16 900
Kostnader pant, överlåtelse	62 320	58 064
Övriga förvaltningskostnader	20 432	45 496
Övriga externa tjänster, konsultarvoden	167 175	90 000
Medlemsavgifter	73 000	73 000
Summa övriga externa kostnader	405 138	319 976

5 Personalkostnader

2016

2015

Arvode styrelsen	229 900	188 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	8 436
Revisionsarvode	5 810	4 440
Bilersättning	592	962
Övriga ersättningar och förmåner	10 810	7 560
Sociala avgifter	51 201	36 873
Summa personalkostnader	298 313	246 271

6 Byggnader och mark

2016-12-31

2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 802 647	45 802 647
Anskaffningsvärde mark	1 405 000	1 405 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 207 647	47 207 647

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-19 085 988	-18 165 754
Årets avskrivningar	-818 542	-920 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 904 530	-19 085 988

Redovisat värde

27 303 117 28 121 659

Taxeringsvärde

2016-12-31 2015-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	103 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 663 000	1 852 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	48 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 959 000	2 663 000
Summa taxeringsvärde	155 622 000	124 515 000

Fastighetsbeteckningar: Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 (fastigheterna är taxerade som en taxeringsenhet)

Värdeår: 1969

Byggnadsår: 1969 - 1970

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

Pek

7 Inventarier, verktyg och installationer

2016-12-31 2015-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

837 528 837 528

Utgående anskaffningsvärde

837 528 837 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-553 472 -517 976

Årets avskrivning

-35 496 -35 496

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-588 968 -553 472

Planenligt restvärde

248 560 284 056

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

9 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

7 146 6 758

Avräkningskonto HSB Skåne

171 413 228 434

Summa övriga fordringar

178 559 235 192

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda försäkring

146 833 145 857

Förutbetalda kabel-tv

101 436 46 904

Förutbetalda internet

0 497

Upplupna ränteintäkter

3 821 1 838

Övriga interimfordringar

1 901 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

253 991 195 096

11 Övriga kortfristiga placeringar

2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne (3 månaders bindning, 0,7% ränta)

8 500 000 3 500 000

Summa övriga kortfristiga placeringar

8 500 000 3 500 000

12 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

SBAB

1 010 793 3 195 448

Sparbanken Skåne

0 44 694

Sparbanken Skåne transaktionskonto

3 411 012 2 344 464

Summa kassa och bank

4 421 805 5 584 606

13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



14 Skulder till kreditinstitut

2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Färs & Frosta Sparbank	3,24%	2017-08-25	22 708	2 043 584	2 066 292
Stadshypotek	3,18%	2017-12-30	15 832	1 535 671	1 551 503
Stadshypotek	3,16%	2018-03-30	0	987 940	987 940
Färs & Frosta Sparbank	3,23%	2018-09-25	33 600	1 545 564	1 579 164
SE-Banken Bolån	2,60%	2019-06-28	39 620	1 802 161	1 841 781
SE-Banken Bolån	1,81%	2020-06-28	40 000	4 108 400	4 148 400
SE-Banken Bolån	1,63%	2021-06-01	56 800	3 152 040	3 208 840
			208 560	15 175 360	15 383 920

Nästa års amortering beräknas uppgå till

231 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 943 600

15 046 483

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,43%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

927 040

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

14 016 560

15 Övriga kortfristiga skulder

2016-12-31 2015-12-31

Innehållen personalskatt och lagstadgade sociala avgifter

0

5 180

Utgående värde

0

5 180

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda månavgifter/hyror

1 093 814

1 054 787

Upplupna räntekostnader

13 828

24 688

Beräknat arvode för revision

17 400

16 900

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 125 042

1 096 375

Pkt



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

17 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Varav obelånade

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

32 051 700

32 051 700

13 187 700

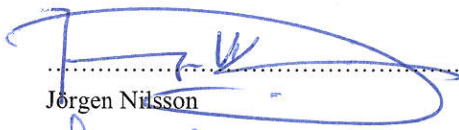
13 187 700

18 864 000

18 864 000

Staffanstorp 2017-03-27

ort och datum



Jörgen Nilsson



Laila Claesson



Per Jönsson



Sven-Tore Gustafsson



Linda Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2017-03-27.



Leila Levhag

Föreningsvald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp, org.nr. 745000-3467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp 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 revisionssed 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 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 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 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 Stanstorp i Staffanstorp 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 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. 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 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.

Staffanstorp 2017-03-27
ort och datum

Leila Levhag
Av föreningen vald
revisor

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