



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby (737000-1070) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 48: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1970 på fastigheterna Slånet 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Göran Håkans väg 28 A-F, 30 A-F, 32 A-F, 34 A-F, 36 A-F, 38 A-F, 40 A-F och Lövängsvägen 2-24 i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	38	3 116
4	16	1 536
	54	4 652

Lokaler, hyresrätt	2	16
--------------------	---	----

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17, § 21, § 22, § 31 och § 32, första beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Ragnarsson	ordförande, vald till stämman 2019
Mikael Malm	vice ordförande, vald till stämman 2018
Lars Pettersson	sekreterare, vald till stämman 2018
Ann-Christine Lindh	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Sven-Arne Frohm	ledamot utsedd av HSB Skåne
Birgitta Ragnarsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Stig Åke Johansson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Birgitta Thulin med Thorvald Simonsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit Per Ragnarsson med Lars Pettersson som suppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jan Nyberg och Ann-Kristine Johansson med Jan Nyberg som sammankallande.

Under året har Birgitta Ragnarsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV, uppgraderat för bredband
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

PCB-inventering är utförd år 2008.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 september 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

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Slutfört förändringar i utemiljö

Fiberinstallation



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

Byte av fönster utfört år 2003

Takomläggning utfört år 2013-2014

Byte kulvertar och utemiljö utfört år 2016-2017

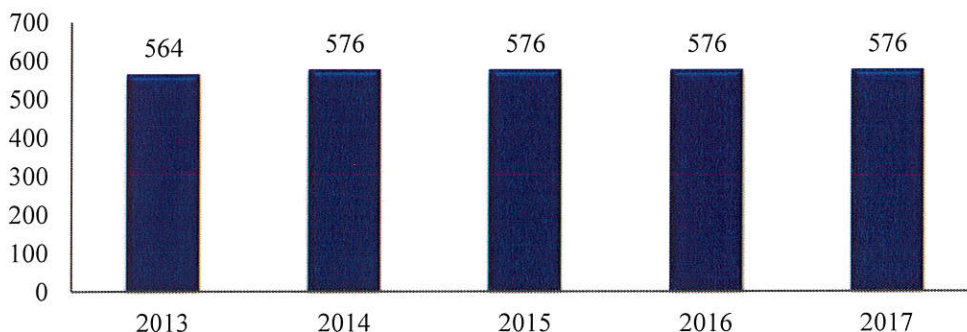
Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 576 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 på bokslutsdagen till 3 250 000 kr. Under året har föreningen amorterat 130 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 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	2 600	2 604	2 601	2 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	7	222	301
Eget kapital, tkr	5 328	5 372	5 365	5 143
Taxeringsvärde, tkr	13 112	13 112	13 112	8 038
-varav byggnad, tkr	9 494	9 494	9 494	5 284
Soliditet	56%	52%	66%	65%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	576	576	576	576
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	150	150	150	150
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	699	727	396	413
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	10	11	13	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	25%	26%	14%	24%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	29	74	118	48
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	97	133	81	85
Avskrivning/m ² byggnadsyta	46	35	35	35

En snittlägenhet på 86 m² kan förenklat sägas vara belånad med 60 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 86 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	386 400	54	3 581 643	1 396 644	7 008	5 371 749
Balanseras i ny räkning				7 008	-7 008	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			135 000	-135 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-451 452	451 452		0
Årets resultat					-43 524	-43 524
Belopp vid årets utgång	386 400	54	3 265 191	1 720 104	-43 524	5 328 225



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 403 652
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-135 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	451 452
Årets resultat	-43 524
Summa till stämmans förfogande	1 676 580

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 676 580
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 600 337	2 604 269
Summa rörelseintäkter		2 600 337	2 604 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 585 804	-1 455 830
Underhåll enligt plan		-451 452	-623 096
Övriga externa kostnader	3	-75 891	-65 017
Personalkostnader	4	-239 930	-242 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-214 183	-164 732
Övriga rörelsekostnader	5	-31 200	0
Summa rörelsekostnader		-2 598 460	-2 550 807
Rörelseresultat		1 877	53 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		622	8 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 022	-54 519
Summa finansiella poster		-45 401	-46 454
Resultat efter finansiella poster		-43 524	7 008
Årets resultat		-43 524	7 008

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

Årets resultat	-43 524	7 008
Reservering till fond för yttre underhåll	-135 000	-347 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	451 452	623 096

Över-/underskott efter disposition av underhåll	272 928	283 104
--	----------------	----------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby

Org nr 737000-1070

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 426 549	6 199 380
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	0	2 277 057
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 426 549	8 476 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 427 049	8 476 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 216
Aktuell skattefordran		913	0
Övriga fordringar	9	617 039	616 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10 769	51 283
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		628 721	669 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	423 990	1 131 006
<i>Summa kassa och bank</i>		423 990	1 131 006
Summa omsättningstillgångar		1 052 711	1 800 921
SUMMA TILLGÅNGAR		9 479 760	10 277 858

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		386 454	386 454
Fond för yttre underhåll		3 265 191	3 581 643
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 651 645	3 968 097
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 720 104	1 396 644
Årets resultat		-43 524	7 008
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 676 580	1 403 652
Summa eget kapital		5 328 225	5 371 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 120 000	3 250 000
Summa långfristiga skulder		3 120 000	3 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	130 000	130 000
Leverantörsskulder		223 858	848 928
Aktuella skatteskulder		0	8 041
Övriga skulder	14	417 115	398 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	260 562	271 116
Summa kortfristiga skulder		1 031 535	1 656 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 479 760	10 277 858

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 877	53 462
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	214 183	164 732
	216 060	218 194
Erhållen ränta	622	10 290
Erlagd ränta	-49 622	-55 070
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	167 059	173 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	41 815	3 369
Ökning/minskning av rörelseskulder	-620 975	578 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412 100	755 459
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-164 295	-2 252 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 295	-2 252 057
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-130 000	1 540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	1 540 000
Årets kassaflöde	-706 396	43 402
Likvida medel vid årets början	1 743 398	1 699 997
Likvida medel vid årets slut	1 037 003	1 743 398
	-706 396	43 402

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	423 990	1 131 006
Kortfristiga, likvida placeringar	613 013	612 393
	1 037 003	1 743 398

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 750 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	2 400	2 400
Årsavgifter bostäder	2 677 836	2 677 836
Avsättning inre fond	-85 051	-85 051
Intäkter pant, överlåtelse	5 152	9 084
Summa nettoomsättning	2 600 337	2 604 269

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	172 432	41 224
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 403	4 081
Snöröjning	13 133	30 328
El	36 962	35 913
Uppvärmning	540 901	551 349
Vatten, avlopp	174 204	181 634
Renhållning, sophämtning	106 365	96 151
Kabel-TV, internet	32 739	34 902
Fastighetsförsäkringspremier	41 400	41 078
Fastighetsskatt	98 340	98 340
Förvaltningsavtal	367 925	340 830
Summa drift	1 585 804	1 455 830



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	10 049	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 700	8 706
Kontorsmaterial, tele, porto	410	200
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	120	0
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	9 555	11 831
Övriga förvaltningskostnader	20 719	18 242
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	17 200	17 200
Summa övriga externa kostnader	75 891	65 017

4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	104 600	103 650
Arvode styrelsen	88 750	88 700
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	900
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	888	845
Övriga ersättningar och förmåner	1 980	3 960
Pensionskostnader	220	450
Sociala avgifter	38 493	38 627
Summa personalkostnader	239 930	242 132

5 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Övriga rörelsekostnader avser restvärdesavskrivning av kulvet.		
Övriga rörelsekostnader	31 200	0
Summa övriga rörelsekostnader	31 200	0

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

Utrangering av fönster och fönsterdörrar har skett år 2003 med 203 300 kr

Utrangering av tak har skett år 2014 med 102 000 kr

Utrangering av kulvert har skett år 2017 med 77 300 kr

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2089

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	7 532 500	-4 604 664	-39 512	1970-2089	2 888 324
Restvärdesavskrivning kulvert	-77 300	46 100			-31 200
Ursprunglig mark	298 000				298 000
Takomläggning	3 164 804	-237 360	-79 120	2014-2053	2 848 324
Kulvertbyte/utemiljö	2 472 552	0	-49 451	2017-2067	2 423 101
Byggnader	13 390 556	-4 795 924	-168 083		8 426 549

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 697 304	10 697 304
Anskaffningsvärde mark	298 000	298 000
Utrangeringar	-77 300	0
Omklassificeringar m.m.	2 472 552	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 390 556	10 995 304



HSB – där möjligheterna bor

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 795 924	-4 631 192
Årets avskrivningar	-168 083	-164 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 964 007	-4 795 924

Redovisat värde	8 426 549	6 199 380
------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 494 000	9 494 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 618 000	3 618 000
Summa taxeringsvärde	13 112 000	13 112 000

Fastighetsbeteckning: Slånet 1, 2 och 3

Byggnads- och värdeår: 1970

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

7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2017-12-31 2016-12-31

Belopp vid årets början	2 277 057	25 000
Pågående arbeten fastigheter	0	2 252 057
Omklassificeringar m.m.	-2 277 057	0
Utgående redovisat värde	0	2 277 057

Pågående nyanläggning avser utemiljö och kulvert, omklassificerat till byggnad.

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

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

9 Övriga fordringar 2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	4 026	4 024
Avräkningskonto HSB Skåne	613 013	612 393
Summa övriga fordringar	617 039	616 417

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

Förutbetald va	2 385	1 345
Förutbetald försäkring	0	41 400
Förutbetald kabel-tv	6 928	6 905
Förutbetald internet	1 456	1 268
Förutbetalda sociala kostnader	0	365
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 769	51 283

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	423 990	1 131 006
Summa kassa och bank	423 990	1 131 006

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

13 Skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,30%	2021-09-24	80 000	1 700 000	1 780 000
Swedbank Hyp AB	1,35%	2021-10-25	50 000	1 550 000	1 600 000
			130 000	3 250 000	3 380 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 120 000 3 250 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,32%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 520 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 600 000

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

Fond för inre underhåll	412 699	392 728
Övriga kortfristiga skulder	4 416	5 297
Utgående värde	417 115	398 025

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	392 728	371 768
Årets avsättning	85 051	85 051
Uttag under året	-65 080	-64 091
Utgående värde	412 699	392 728

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

Upplupen el	4 343	3 954
Förutbetalda månavgifter/hyror	207 571	215 514
Upplupna räntekostnader	5 785	9 385
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimsskulder	33 725	33 725
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 562	271 116



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby

Org nr 737000-1070

16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

5 022 200

5 022 200

Varav obelånade

1 161 200

1 161 200

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

3 861 000

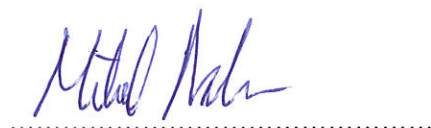
3 861 000

Osby 2018-11-04
ort och datum


Per Ragnarsson


Lars Pettersson


Sven-Arne Frohm


Mikael Malm


Ann-Christine Lindh

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-04-13


Birgitta Thulin
Föreningsvald revisor


CAMILLA BAKKLUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby, org.nr. 737000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorers 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.

Revisorers 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. 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 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 Slånet i Osby 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. Revisorn 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.

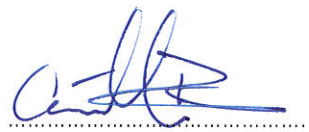
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Osby 2018-...4...13...
ort och datum



Birgitta Thulin
Av föreningen vald
revisor



CAMILLA BAKKLUND
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor