



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Perstorp (737600-0803) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 56: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 Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1961 på fastigheterna Klubban 16, Lodstocken 16 och Perstorp 21:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Fasanvägen 2 A-B, 4 A-C, 6 A-B och 8 A-C i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	423
2	40	2 225
3	32	2 200
4	6	594
	90	5 441

Lokaler, hyresrätt	7	56
Garage	25	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2016

Lise Danielsson	ordförande, vald till stämman 2017
Janet Petersson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Anita Spiegelhauer	sekreterare, vald till stämman 2017
Per Svensson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Ann-Marie Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Kenneth Axelsson styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 29:e augusti vari 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att ta nya stadgar.



Revisorer

Sven-Arne Frohm

Kristine Norman

suppleant

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Lise Danielsson

Janet Petersson

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Sven-Erik Sjöstrand

sammankallande

Irene Olsson

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Avtalstyp

Energi Sverige AB

elavtal, el

E.ON

elavtal, nät

Telia Sonera Sverige AB

kabel-TV (uppgraderat för bredband)

HSB Skåne

ekonomisk och teknisk förvaltning

HSB Skåne

trappstädning

HSB Skåne

jour felanmälan

HSB Skåne

systematiskt brandskydd

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring

G4S

bevakning (störningsjour)

Avtal finns med Telia Sonera Sverige AB för kabel-TV digital. Fibernät är uppgraderat för bredband vilket innebär att föreningens medlemmar individuellt kan få tillgång till denna uppkoppling.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

PCB-inverntering är utförd år 2009 (utan anmärkning)

Radonmätning är utförd år 2011 (utan anmärkning)

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2015

Inglasning av balkonger är tillåtet. Inglasningen skall godkännas av styrelsen. Bygglov sökes och bekostas av bostadsrättshavaren. Avtal skall upprättas mellan bostadsrättshavaren och föreningen avseende underhållsansvar m m.

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 20 juni 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Handwritten signature



Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inköp av blandare till kök och badrum.

Byte belysning trapp och källare.

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

Ombyggnad av lägenheter (sammanslagning) utfört åren 2004, 2005 och 2006

Fasadrenovering utfört år 2007

Iordningställande av utemiljö utfört år 2007

Byggnation av miljöhus utfört år 2007

Byte fönster utfört år 2007

Installation av nytt låssystem utfört år 2009

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Stambyte med badrumsrenovering

Injustering av värmesystem

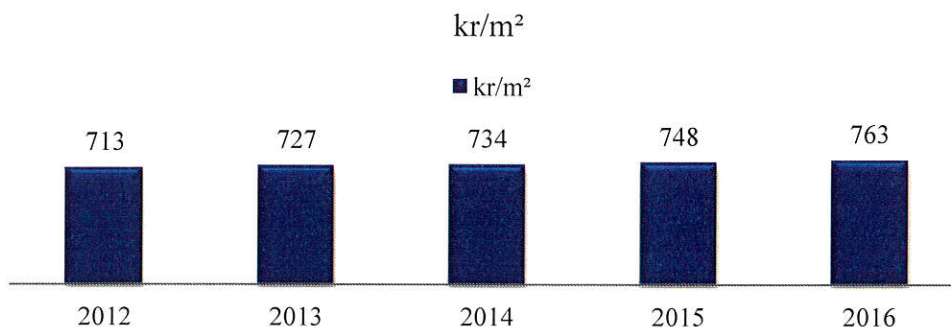
Planerade åtgärder ska finansieras med avgiftshöjning, lån samt egna likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % 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 6 865 000 kr. Under året har föreningen amorterat 280 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens resultat 2016 överträffar budget.

Driftkostnader och löpande underhåll blev lägre än budget.

PEL



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Under året har 13 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	4 180	4 081	4 011	3 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	840	803	619	368
Eget kapital, tkr	4 583	3 744	2 941	2 322
Taxeringsvärde, tkr	17 155	16 229	16 229	16 229
-varav byggnad, tkr	13 535	13 317	13 317	13 317
Soliditet	36%	31%	25%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	763	748	734	727
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 262	1 313	1 459	1 519
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	36	39	63	66
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	40%	44%	49%	51%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	60	134	70	116
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	53	51	49	26
Avskrivning/m ² byggnadsyta	52	52	52	86

En snittlägenhet på 60 m² kan förenklat sägas vara belånad med 75 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 60 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad. *PdA*

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 375	101 000	3 096 855	-423 536	802 841	3 743 535
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				802 841	-802 841	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			328 000	-328 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-292 532	292 532		0
Årets resultat					839 537	839 537
Belopp vid årets utgång	166 375	101 000	3 132 323	343 837	839 537	4 583 072

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	379 305
Årets resultat	839 537
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-328 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	292 532
Summa till stämmans förfogande	1 183 374

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 183 374
-------------------------	-----------

PBA

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 179 504	4 076 904
Övriga rörelseintäkter		10 610	17 579
Summa rörelseintäkter		4 190 114	4 094 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 356 703	-2 281 285
Underhåll enligt plan		-292 532	-278 012
Övriga externa kostnader	3	-102 596	-113 672
Personalkostnader	4	-140 147	-141 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-287 727	-287 727
Summa rörelsekostnader		-3 179 705	-3 102 661
Rörelseresultat		1 010 409	991 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 049	20 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 921	-209 573
Summa finansiella poster		-170 872	-188 981
Resultat efter finansiella poster		839 537	802 841
Årets resultat		839 537	802 841

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

Årets resultat	839 537	802 841
Reservering till fond för yttre underhåll	-328 000	-734 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	292 532	278 012
Över-/underskott efter disposition av underhåll	804 069	346 853

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

PELA

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

8 815 406

9 103 133

Summa materiella anläggningstillgångar

8 815 406

9 103 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

8 815 906

9 103 633

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

23 355

22 476

Övriga fordringar

7

75 198

22 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

98 111

103 253

Summa kortfristiga fordringar

196 664

148 536

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

3 100 000

2 300 000

Summa kortfristiga placeringar

3 100 000

2 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank

10

474 785

493 950

Summa kassa och bank

474 785

493 950

Summa omsättningstillgångar

3 771 450

2 942 486

SUMMA TILLGÅNGAR

12 587 356

12 046 119

PCA

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 375	267 375
Fond för yttre underhåll		3 132 323	3 096 855
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 399 698	3 364 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		343 837	-423 536
Årets resultat		839 537	802 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 183 374	379 305
Summa eget kapital		4 583 072	3 743 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 585 000	6 865 000
Summa långfristiga skulder		6 585 000	6 865 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	280 000	280 000
Leverantörsskulder		265 596	295 334
Aktuella skatteskulder		5 053	2 001
Övriga skulder	13	475 297	501 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	393 337	358 350
Summa kortfristiga skulder		1 419 284	1 437 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 587 356	12 046 119

På

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 010 409	991 822
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	287 727	287 727
	1 298 136	1 279 549
Erhållen ränta	27 049	20 592
Erlagd ränta	-198 974	-227 269
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 126 211	1 072 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	4 240	-36 852
Ökning/minskning av rörelseskulder	-17 248	78 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113 203	1 114 922
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	15 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-280 000	-792 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-792 500
Årets kassaflöde	833 203	337 422
Likvida medel vid årets början	2 814 890	2 477 469
Likvida medel vid årets slut	3 648 094	2 814 890
	833 203	337 422

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	474 785	493 950
Kortfristiga, likvida placeringar	3 173 308	2 320 940
	3 648 094	2 814 890

**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.

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hyresintäkter bostäder	0	35 154
Hyresintäkter lokaler	12 360	1 924
Hyresintäkter övrigt	87 400	86 234
Årsavgifter bostäder	4 153 584	4 072 164
Årsavgiftsbortfall	0	-34 804
Avsättning inre fond	-96 000	-96 000
Intäkter pant, överlåtelse	22 160	12 232
Summa nettoomsättning	4 179 504	4 076 904

2 Driftskostnader**2016****2015**

Löpande underhåll	156 109	140 039
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 035	435
Snöröjning	35 545	34 864
El	114 355	114 835
Uppvärmning	826 166	804 595
Vatten, avlopp	448 165	430 952
Renhållning, sophämtning	132 246	128 001
Kabel-TV, internet	76 819	76 773
Fastighetsförsäkringspremier	49 315	48 603
Fastighetsskatt	55 378	52 278
Förvaltningsavtal	461 570	449 910
Summa drift	2 356 703	2 281 285

Feb



3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	6 925
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	7 438	3 425
Kontorsmaterial, tele, porto	6 654	7 746
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 440	3 679
Kundförluster	-237	1 345
Hyses- / avgiftsförluster	863	18 026
Bevakning, övriga riskkostnader	8 246	10 470
Externt revisionsarvode	8 538	8 313
Kostnader pant, överlåtelser	20 798	11 468
Övriga förvaltningskostnader	11 797	4 900
Övriga externa tjänster	4 060	9 375
Medlemsavgifter	28 000	28 000
Summa övriga externa kostnader	102 596	113 672

4 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	0	240
Arvode styrelsen	38 600	35 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	60 000	65 040
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	1 352	622
Övriga ersättningar och förmåner	4 020	4 020
Pensionskostnader	461	665
Sociala avgifter	30 714	30 779
Summa personalkostnader	140 147	141 965

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

Utrangering av fönster och fasader har skett med 580 000 kr år 2007
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2080

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 305 489	-5 713 143	-252 222	1961-2080	8 340 124
Ursprunglig mark	120 242				120 242
Miljöhus	402 590	-181 170	-20 130	2007-2026	201 290
Markanläggningar	307 500	-138 375	-15 375	2007-2026	153 750
Byggnader	15 135 821	-6 032 688	-287 727		8 815 406

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 015 579	15 015 579
Anskaffningsvärde mark	120 242	120 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 135 821	15 135 821

Accumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 032 688	-5 744 961
Årets avskrivningar	-287 727	-287 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 320 415	-6 032 688

Redovisat värde	8 815 406	9 103 133
------------------------	------------------	------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Perstorp

Org nr 737600-0803

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

Taxeringsvärden mark - bostäder

Taxeringsvärden mark - lokaler

Summa taxeringsvärde

2016-12-31 2015-12-31

13 200 000 13 000 000

335 000 317 000

3 396 000 2 716 000

224 000 196 000

17 155 000 16 229 000

Fastighetsbeteckning: Klubban 16, Lodstocken 16 och Perstorp 21:9

Byggnads- och värdeår: 1961

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

7 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

1 890 1 867

Avräkningskonto HSB Skåne

73 308 20 940

Summa övriga fordringar

75 198 22 807

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va

33 935 34 591

Förutbetald försäkring

49 656 49 315

Förutbetald bevakning

8 617 8 246

Förutbetalda sociala kostnader

247 0

Upplupna ränteintäkter

5 244 805

Övriga interimfordringar

412 10 296

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 111 103 253

9 Övriga kortfristiga placeringar

2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne Räntesats 0,70%

Löptid 2017-01-04

3 100 000 2 300 000

Summa övriga kortfristiga placeringar

3 100 000 2 300 000

10 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto

474 785 493 950

Summa kassa och bank

474 785 493 950

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

Reda

**12 Skulder till kreditinstitut****2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,06%	2019-09-25	100 000	3 050 000	3 150 000
Swedbank Hyp AB	1,86%	2019-11-25	100 000	2 075 000	2 175 000
Nordea Hypotek	5,20%	2027-05-24	80 000	1 740 000	1 820 000
			280 000	6 865 000	7 145 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

280 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**6 585 000****6 865 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,80%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 120 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 465 000

13 Övriga kortfristiga skulder**2016-12-31 2015-12-31**

Fond för inre underhåll	472 226	495 734
Övriga kortfristiga skulder	3 071	6 166
Utgående värde	475 297	501 900

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	495 734	452 691
Årets avsättning	96 000	96 000
Uttag under året	-119 507	-52 957
Utgående värde	472 226	495 734

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

Uppl pensionskostnader Fora	0	124
Upplupen el	7 338	6 691
Förutbetalda månavgifter/hyror	323 495	283 551
Upplupna räntekostnader	22 716	23 769
Beräknat arvode för revision	8 538	8 313
Övriga interimskulder	31 250	35 902
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 337	358 350

Pda



HSB – där möjligheterna bor

15 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

10 866 000

10 866 000

Varav obelånade

1 280 000

1 280 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

9 586 000

9 586 000

Perstorp 2017-03-13
ort och datum

Lise Danielsson

Janet Petersson

Anita Spiegelhauer

Per Svensson

Ann-Marie Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-24

Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisor

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Perstorp, org.nr. 737600-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Perstorp 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. 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 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 Fasanen i Perstorp 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 revisionssed 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:

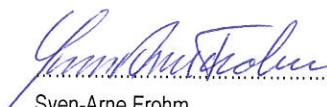
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Perstorp 2017-03-24
ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor



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