



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Perstorp (737600-0845) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 70: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.

Nuvarande stadgar registrerades den 10 oktober 2005. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1948 på fastigheten Lönnen 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Allégatan 6 A-E och Stockholmsvägen 14 A-D i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	445
2	14	791
3	13	1 027
4	4	411
5	2	219
6	1	141
	44	3 033

Lokaler, hyresrätt	2	356
--------------------	---	-----

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Håkan Abrahamsson	ordförande, vald till stämman 2018
Niklas Oliwers	vice ordförande, vald till stämman 2019
Richard Färlevik	sekreterare, vald till stämman 2018
Sajma Hadzisulejmanovic	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Annette Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Sara Thelander	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018



Av föreningen vald revisor har varit Kristine Norman med Rasa Pezelyte som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Richard Färlevik

Niklas Oliwers suppleant

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Niklas Oliwers som sammankallande.

Under året har Niklas Oliwers varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON elavtal, nät	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sonera Sverige AB	kabel-TV (uppgraderat för 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.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.

Installerat vattenfilter år 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 augusti 2017 av vicevärden tillsammans med underhållsavdelningen 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:

Målning och plattsättning i torkrum

Installerat ny torkrumsutrustning

Installationer i lokal i källaren som ska hyras ut

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

Sammanslagning av lägenheter utförd år 2004 och 2006.

Byte fönster utförd år 2008.

Stambyte/badrensrenovering utförd år 2013.





Iordningställande av utemiljö utfört år 2013.
Byte lägenhets- och källardörrar utfört år 2014.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av entrédörrar vid behov
Installera porttelefon/passersystem

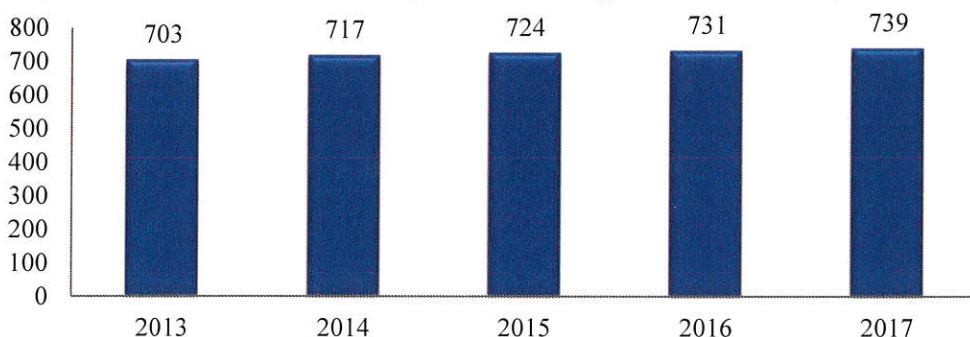
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 739 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifter och lokalhyror med 1% fr o m 2018-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 703 793 kr. Under året har föreningen amorterat 309 872 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	50

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 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	2 356	2 333	2 308	2 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	44	412	92
Eget kapital, tkr	3 113	2 755	2 711	2 299



Taxeringsvärde, tkr	9 366	9 366	9 177	9 177
-varav byggnad, tkr	7 060	7 060	7 104	7 104
Soliditet	25%	22%	21%	18%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	739	731	724	717
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	440	433	426	421
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 870	2 972	3 080	3 169
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	42	53	71	109
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	93%	96%	102%	105%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	56	29	76	32
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	56	110	22	101
Avskrivning/m ² byggnadsyta	105	96	96	96

En snittlägenhet på 69 m² kan förenklat sägas vara belånad med 198 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 69 m² belöper en månadsavgift om ca 4 200 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 820	120 090	1 105 361	1 426 455	43 989	2 754 715
Balanseras i ny räkning				43 989	-43 989	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			191 000	-191 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-189 908	189 908		0
Årets resultat					358 183	358 183
Belopp vid årets utgång	58 820	120 090	1 106 453	1 469 352	358 183	3 112 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 470 444
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-191 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	189 908
Årets resultat	358 183
Summa till stämmans förfogande	1 827 535

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 827 535
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 356 028	2 332 558
Övriga rörelseintäkter		116	0
Summa rörelseintäkter		2 356 144	2 332 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 201 062	-1 161 175
Underhåll enligt plan		-189 908	-371 434
Övriga externa kostnader	3	-62 328	-190 970
Personalkostnader	4	-65 939	-80 871
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-356 670	-326 905
Summa rörelsekostnader		-1 875 907	-2 131 354
Rörelseresultat		480 237	201 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 898	4 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 952	-162 206
Summa finansiella poster		-122 054	-157 215
Resultat efter finansiella poster		358 183	43 989
Årets resultat		358 183	43 989

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

Årets resultat	358 183	43 989
Reservering till fond för yttre underhåll	-191 000	-98 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	189 908	371 434

Över-/underskott efter disposition av underhåll**357 091** **317 423**

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***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

10 237 931

10 445 776

Summa materiella anläggningstillgångar

10 237 931

10 445 776

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**10 238 431****10 446 276****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

7 008

10 675

Aktuell skattefordran

8 928

8 471

Övriga fordringar

7

16 939

71 162

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

9 285

48 692

Summa kortfristiga fordringar

42 160

139 001

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

1 000 000

520 000

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000

520 000

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 332 331

1 339 730

Summa kassa och bank

1 332 331

1 339 730

Summa omsättningstillgångar**2 374 491****1 998 731****SUMMA TILLGÅNGAR****12 612 922****12 445 007**

**BALANSRÄKNING**

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

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 910

178 910

Fond för yttre underhåll

1 106 453

1 105 361

*Summa bundet eget kapital***1 285 363****1 284 271***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 469 352

1 426 455

Årets resultat

358 183

43 989

*Summa fritt eget kapital***1 827 535****1 470 444****Summa eget kapital****3 112 898****2 754 715****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

8 358 041

8 687 181

Summa långfristiga skulder**8 358 041****8 687 181****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

345 752

326 484

Leverantörsskulder

275 468

165 627

Övriga skulder

13

336 946

311 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

183 817

199 112

Summa kortfristiga skulder**1 141 983****1 003 112****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****12 612 922****12 445 007**

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	480 237	201 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 670	326 905
	836 907	528 109
Erhållen ränta	7 693	4 769
Erlagd ränta	-129 791	-162 230
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>714 809</i>	<i>370 647</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	42 821	128 901
Ökning/minskning av rörelseskulder	119 442	16 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 072	515 837
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 825	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-309 872	-326 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-309 872	-326 484
Årets kassaflöde	418 375	189 353
Likvida medel vid årets början	1 927 688	1 738 335
Likvida medel vid årets slut	2 346 063	1 927 688
	418 375	189 353

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammanställning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 332 331	1 339 730
Kortfristiga, likvida placeringar	1 013 732	587 957
	2 346 063	1 927 688

**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 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	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	156 720	154 188
Hysesintäkter övrigt	1 200	1 200
Årsavgifter bostäder	2 240 736	2 218 596
Avsättning inre fond	-54 500	-54 500
Intäkter pant, överlåtelse	11 872	13 074
Summa nettoomsättning	2 356 028	2 332 558
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	40 351	40 464
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	816	209
Snöröjning	7 283	7 322
El	58 178	56 122
Uppvärmning	406 416	442 187
Vatten, avlopp	269 513	239 846
Renhållning, sophämtning	75 995	72 824
Kabel-TV, internet	38 484	33 371
Fastighetsförsäkringspremier	28 093	27 890
Fastighetsskatt	32 872	32 872
Förvaltningsavtal	243 061	208 068
Summa drift	1 201 062	1 161 175
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	0
Kontorsmaterial, tele, porto	0	152
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	10 275	30 638
Kundförluster	1 668	99 653
Hyses- / avgiftsförluster	3 601	11 647



Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelser	11 589	12 363
Övriga förvaltningskostnader	4 957	6 941
Övriga externa tjänster	0	300
Medlemsavgifter	20 800	20 738
Summa övriga externa kostnader	62 328	190 970

4 Personalkostnader**2017****2016**

Löner för anställda	20 040	33 576
Arvode styrelsen	10 800	9 700
Övrig lön/ersättning styrelsen	16 800	16 400
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga ersättningar och förmåner	1 980	3 960
Pensionskostnader	416	291
Sociala avgifter	12 903	13 944
Summa personalkostnader	65 939	80 871

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

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

Utrangering av fönster har skett under år 2008 med 77 500 kr.

Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2013 med 235 000 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2067

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	13 894 746	-4 300 388	-273 310	1948-2067	9 321 048
Ursprunglig mark	39 000				39 000
Markanläggningar	302 225	-120 888	-30 222	2013-2022	151 115
Säkerhetsdörrar till lägenheter	701 200	-70 119	-23 373	2014-2043	607 708
Vattenreningsfilter	148 825	0	-29 765	2017-2021	119 060
Byggnader	15 085 996	-4 491 395	-356 670		10 237 931

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 898 171	14 898 171
Anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
Inköp	148 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 085 996	14 937 171

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 491 395	-4 164 490
Årets avskrivningar	-356 670	-326 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 848 065	-4 491 395

Redovisat värde**10 237 931****10 445 776****Taxeringsvärde****2017-12-31****2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	460 000	460 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	2 084 000	2 084 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	222 000	222 000
Summa taxeringsvärde	9 366 000	9 366 000



Fastighetsbeteckning: Lönner 11
Byggnads- och värdeår: 1948

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			3 207	3 205
Avräkningskonto HSB Skåne			13 732	67 957
Summa övriga fordringar			16 939	71 162
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald va			6 896	19 486
Förutbetald försäkring			0	28 093
Förutbetalda sociala kostnader			1 961	891
Upplupna ränteintäkter			428	222
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			9 285	48 692
9 Övriga kortfristiga placeringar			2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	Räntesats 0,70%	Löptid 2018-06-08	1 000 000	520 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 000 000	520 000
10 Kassa och bank			2017-12-31	2016-12-31
SBAB			562 577	560 336
Sparbanken Skåne transaktionskonto			769 754	779 395
Summa kassa och bank			1 332 331	1 339 730
11 Förändring i eget kapital				

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

I medlemsinsatser ingår insatskapital på 670 kr avseende lokal 7001, sedan föreningsstämman 2003-05-19 beslutat att bostadsrätten upphör och istället ingå i lokal 9002.

Föreningsstämman 2004-04-21 beslutade att döda bostadsrätterna 0017 och 0018. De båda lägenheterna är sammanslagna till en lägenhet och styrelsen beslutade 2004-04-21 att bilda en ny bostadsrätt, 0018.

Föreningsstämman 2006-08-23 beslutade att döda bostadsrätterna 0012, 0013, 0026, 0027, 0043 och 0044 p g a sammanslagning. Lägenheterna är sammanslagna till 3-or och styrelsen beslutade 2006-12-18 att bilda 3 nya bostadsrätter, 0112, 0126 och 0143. Styrelsen har beslutat att upplåta dessa.

Föreningsstämman 2008-11-06 beslutade att döda bostadsrätterna 0007 och 0008 p g a sammanslagning.

Lägenheterna är sammanslagna till en 5:a och styrelsen beslutade 2009-01-29 att bilda en ny bostadsrätt, 0107, och att upplåta denna.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,04%	2018-06-01	165 000	3 498 750	3 663 750
Swedbank Hyp AB	1,99%	2018-12-20	56 500	1 539 625	1 596 125
Swedbank Hyp AB	1,04%	2019-05-24	88 372	3 665 418	3 753 790
			309 872	8 703 793	9 013 665

Nästa års amortering beräknas uppgå till 345 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 358 041** **8 687 181**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,21%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 1 383 008
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 6 975 033

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

Fond för inre underhåll	326 506	301 449
Depositioner	9 180	9 180
Övriga kortfristiga skulder	1 260	1 260
Utgående värde	336 946	311 889

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	301 449	275 648
Årets avsättning	54 500	54 500
Uttag under året	-29 443	-28 700
Utgående värde	326 506	301 449

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

Upplupen el	6 479	5 860
Förutbetalda månavgifter/hyror	153 610	172 785
Upplupna räntekostnader	865	704
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimskulder	13 725	11 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 817	199 112



15 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	10 260 000	10 260 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	10 260 000	10 260 000

Perstorp 2018-03-12
ort och datum

Håkan Abrahamsson

Richard Färlevik

Annette Nilsson

Niklas Oliwers

Sajma Hadzisulejmanovic

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018.03.20

Kristine Norman
Föreningsvald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Perstorp, org.nr. 737600-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Perstorp 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Lönnen i Perstorp 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Hässleholm 2018-03-20

ort och datum



Kristine Norman
Av föreningen vald
revisor



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor