



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund (745000-2246) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 81:a 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 Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1935 - 1938 på fastigheterna Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Södra Esplanaden 16 - 20 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	35	1 315
2	107	5 043
3	5	418
4	1	82
	148	6 857
Lokaler, hyresrätt	5	261

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016, vari 15 röstberättigade medlemmar var representerade

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2016

Johan Helgesson	ordförande, vald till stämman 2017
Daniél Holmqvist	vice ordförande, vald till stämman 2017
Sven Aronsson	sekreterare, vald till stämman 2018
Viktor Myrström	vice sekreterare
Stefan Engström	ledamot utsedd av HSB Skåne
Elisabet Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
Hugo Anderson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Sofie Persson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Tersmeden och revisorsuppleant Lennart Persson (båda valda fram till årsstämman 2017) samt revisor från Borevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Till valberedningsordförande samt valberedningsledamot valdes Malin Jernqvist respektive Frida Nordström, båda fram till årsstämman 2017.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Tranås energi	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
Bredbandsbolaget	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Trygg Hansa	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

Nytt brandvarningssystem

Under hösten har styrelsen låtit installera ett nytt brandvarningssystem i husen. Tanken med det är att få ett stabilare och mer driftsäkert system som inte kräver samma underhåll i form av bla batteribyten. I arbetet har även ingått komplettering med skyltning av utrymningsvägar samt brandvarnare till källare och vindar där det saknades.

Effektivare och miljö- och ekonomibesparande värmesystem

Före jul körs vårt nya system för styrning av uppvärmningen av husen igång. Värmegivare har fördelats ut i husen och dessa ska ge temperaturdata som, tillsammans med prognostiserat väder (temperatur, vind mm) vägs samman för att jämma ut inflödet till systemet. Styrelsen räknar med att detta ska kunna sänka våra uppvärmningskostnader, vilka är en av föreningens stora årliga utgifter. På detta sätt sparar vi både pengar, men också värmebehov vilket totalt sett är en miljöförbättrande åtgärd.

Fasader och fönster

Arbetet med den i underhållsplanen stipulerade fasadrenoveringen under 2017 har under året gått in i en mer intensiv fas med förstudie, förprojektering och tidiga kalkyler samt budgetmässig analys. Under året har styrelsen tagit fram en förstudie kring fasad- och fönsterrenovering. Krusbärets fasader kläddes in med eternitplattor på 1970-talet samtidigt som fönstren plåtbekläddes på utsidan. Fasadskivorna med underbyggnad (läkt på putsade originalmuren) är i ett sådant skick och även i det skede i underhållsplanen att den behöver renoveras.

Leverantörsavtal

Under året har föreningen förlängt elavtalet med Tranås energi på 3 år. Tranås energi producerar el som är både Bra miljövalmärkt vattenkraftsel som även är miljöanpassad för att göra så lite skada som möjligt på sötvattensystemen.

Föreningen har även sett över försäkringsskyddet så att även den enskilde medlemmens bostadsrättstillägg ingår i föreningens gemensamma försäkringsskydd.



Gårdarna

Första etappen av underhållsbeskrningen av fruktträden på gården mellan hus 16 och 18 gjordes vintern 2016.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19 februari 2016 och den 20 september 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Föreningen har genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Åtgärd
1987	Elkablarna byttes
1987	Fönstren renoverades + Inklädnad
1992	Samtliga badrum renoverades
1992	Stambyten gjordes
1999	Balkongerna renoverades
2004	Samtliga tak renoverades
2004	Samtliga trapphus målades
2004	Hänggrännor och stuprör byttes
2004	Socklarna renoverades
2012	Ytterbelysning renoverades
2013	Gillestugan/föreningslokalen i hus 20 renoverades
2014	Belysning i trapphusen byttes till närvarostyrd LED
2014	Samtliga portar slipades och fernissades
2014	Samtliga torkrum byggdes om för att förbättra funktionalitet och energieffektivitet
2016	Installation av nytt brandsäkerhetssystem för bättre driftsäkerhet
2016	Installation av Ecopilot värmegivarsystem för att förbättra energieffektivitet

Framtida underhåll

Styrelsen arbetar utifrån föreningens underhållsplan som uppdateras årligen i samarbete med HSB Skåne efter den årliga fastighets-/underhållsbesiktningen. Inför kommande år har föreningen utrett frågan om fasadrenovering, se nedan.

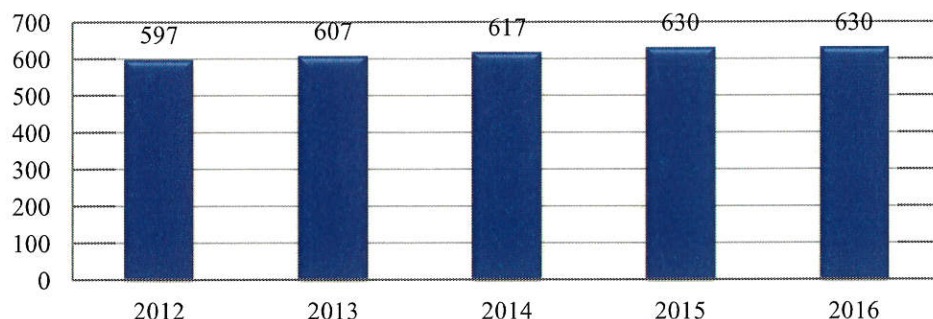
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 630 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % 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 6 410 982 kr. Under året har föreningen amorterat 1 539 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4 år. Av årets amortering utgjordes 1 272 000 kr av extaamortering, nästa års amorteringstakt kommer därför troligen att vara lägre.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	195
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	50
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	211

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 28 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	4 963	4 917	4 785	4 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	216	150	612
Eget kapital, tkr	6 598	6 498	6 282	6 132
Taxeringsvärde, tkr	97 594	81 147	81 147	81 147
-varav byggnad, tkr	53 019	50 194	50 194	50 194
Soliditet	45%	42%	40%	40%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	630	630	617	607
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	935	1 159	1 198	1 239
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	7%	10%	10%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	30	43	86
Avskrivning/m ² byggnadsyta	73	66	49	63

En snittlägenhet på 46 m² kan förenklat sägas vara belånad med 43 000 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 46 m² belöper en månadsavgift om ca 2 400 kr/månad.

TH



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	178 800	0	3 950 316	2 152 954	216 125	6 498 195
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				216 125	-216 125	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			215 000	-215 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-398 131	398 131		0
Årets resultat					100 064	100 064
Belopp vid						
årets utgång	178 800	0	3 767 185	2 552 210	100 064	6 598 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 369 079
Årets resultat	100 064
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-215 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	398 131
Summa till stämmans förfogande	2 652 273

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 652 273
-------------------------	-----------

DM

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 963 268	4 917 328
Övriga rörelseintäkter		11 407	12 589
Summa rörelseintäkter		4 974 675	4 929 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 312 118	-3 377 263
Underhåll enligt plan		-398 131	-107 971
Övriga externa kostnader	3	-241 367	-228 715
Personalkostnader	4	-215 701	-211 163
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-518 248	-469 818
Summa rörelsekostnader		-4 685 565	-4 394 930
Rörelseresultat		289 110	534 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 099	8 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 145	-326 948
Summa finansiella poster		-189 046	-318 862
Resultat efter finansiella poster		100 064	216 125
Årets resultat		100 064	216 125

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	100 064	216 125
Reservering till fond för yttre underhåll	-215 000	-215 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	398 131	107 971
Över-/underskott efter disposition av underhåll	283 195	109 096

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

OK

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 003 118	12 472 936
Inventarier, verktyg och installationer	6	435 851	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 438 969</i>	<i>12 472 936</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		12 439 469	12 473 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 926	4 858
Aktuell skattefordran		8 250	10 420
Övriga fordringar	8	516 995	821 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	183 425	98 325
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>714 596</i>	<i>934 830</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 419 281	2 189 423
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 419 281</i>	<i>2 189 423</i>
Summa omsättningstillgångar		2 133 877	3 124 253
SUMMA TILLGÅNGAR		14 573 346	15 597 689

Q4

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		3 767 185	3 950 316
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 945 985	4 129 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 552 210	2 152 954
Årets resultat		100 064	216 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 652 273	2 369 079
Summa eget kapital		6 598 258	6 498 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 161 982	7 682 982
Summa långfristiga skulder		6 161 982	7 682 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	249 000	267 000
Leverantörsskulder		587 768	569 051
Övriga skulder		0	41 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	976 338	538 562
Summa kortfristiga skulder		1 813 106	1 416 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 573 346	15 597 689

OK

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 110	534 987
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	518 248	469 818
	807 358	1 004 805
Erhållen ränta	11 099	8 086
Erlagd ränta	-200 708	-327 138
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	617 749	685 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-83 775	60 630
Ökning/minskning av rörelseskulder	414 720	28 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948 694	774 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-484 281	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-484 281	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 539 000	-267 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 539 000	-267 000
Årets kassaflöde	-1 074 587	507 882
Likvida medel vid årets början	2 999 207	2 491 325
Likvida medel vid årets slut	1 924 620	2 999 207
	-1 074 587	507 882

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 419 281	2 189 423
Kortfristiga, likvida placeringar	505 339	809 784
	1 924 620	2 999 207

PM

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%
Inventarier	10,0%

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 210 tkr

1 Nettoomsättning

2016

2015

Hysesintäkter lokaler	171 852	167 206
Årsavgifter bostäder	4 318 200	4 318 200
Intäkter pant, överlåtelser	47 859	46 710
Intäkter kabel-TV	385 212	385 212
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40 145	0
Summa nettoomsättning	4 963 268	4 917 328

2 Driftskostnader

2016

2015

Löpande underhåll	252 670	360 089
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 819	2 048
Lokalvård, städning	161 256	76 192
Snöröjning	7 759	8 690
El	117 244	146 297
Uppvärmning	1 052 038	1 014 855
Vatten, avlopp	222 202	336 823
Renhållning, sophämtning	158 233	157 079
Kabel-TV, internet	413 027	383 974
Fastighetsförsäkringspremier	103 460	64 999
Fastighetsskatt	197 604	195 434
Förvaltningsavtal	622 807	630 784
Summa drift	3 312 118	3 377 263

PM

3 Övriga externa kostnader

2016

2015

Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	4 983	29 071
Kundförluster	0	3 332
Hyses- / avgiftsförluster	0	18 682
Externt revisionsarvode	11 888	11 805
Kostnader pant, överlåtelser	56 354	58 848
Övriga förvaltningskostnader	35 242	21 140
Övriga externa tjänster	87 500	40 438
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Summa övriga externa kostnader	241 367	228 715

4 Personalkostnader

2016

2015

Arvode styrelsen	161 600	156 800
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	270
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	51 101	51 093
Summa personalkostnader	215 701	211 163

5 Byggnader och mark

2016-12-31

2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 638 720	23 638 720
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 728 720	23 728 720

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 255 784	-10 785 966
Årets avskrivningar	-469 818	-469 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 725 602	-11 255 784

Redovisat värde

12 003 118 12 472 936

Taxeringsvärde

2016-12-31 2015-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	52 400 000	49 400 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	619 000	794 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	44 200 000	30 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	375 000	353 000
Summa taxeringsvärde	97 594 000	81 147 000

Fastighetsbeteckning: Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4

Värdeår: 1950 - 1952

Byggnadsår: 1935 - 1938

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14. *ny*

6 Inventarier, verktyg och installationer

2016-12-31 2015-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Årets anskaffning (brandvarningssystem)

484 281 0

Utgående anskaffningsvärde

484 281 0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivning

-48 430 0

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-48 430 0

Planenligt restvärde

435 851 0

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

8 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

11 656 11 443

Avräkningskonto HSB Skåne

505 339 809 784

Summa övriga fordringar

516 995 821 227

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald va

55 069 0

Förutbetald försäkring

127 920 68 137

Förutbetald kabel-tv

0 27 243

Förutbetalda räntekostnader

436 0

Övriga interimfordringar

0 2 945

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

183 425 98 325

10 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Plusgiro

0 196 867

Sparbanken Skåne transaktionskonto

1 419 281 1 992 556

Summa kassa och bank

1 419 281 2 189 423

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut

2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut

Ränta

Konv datum

Amortering

SE-Banken Bolån

-

2016-12-28

1 290 000

0 1 290 000

SE-Banken Bolån

0,49%

2017-02-28

69 000

2 474 900 2 543 900

Stadshypotek

4,24%

2020-06-30

180 000

3 936 082 4 116 082

1 539 000

6 410 982 7 949 982

Nästa års amortering beräknas uppgå till

249 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 161 982 7 682 982

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,79%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

996 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 165 982

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Upplupna löner inkl komp.	134 400	133 500
Soc kostn på upplupna löner	41 900	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	406 967	393 335
Upplupna räntekostnader	0	127
Beräknat arvode för revision	11 900	11 600
Upplupna bredbandskostnader	379 620	0
Övriga interimskulder	1 551	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	976 338	538 562

14 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	20 983 000	20 983 000
Varav obelånade	3 160 000	3 160 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	17 823 000	17 823 000

Lund
ort och datum


Johan Helgesson

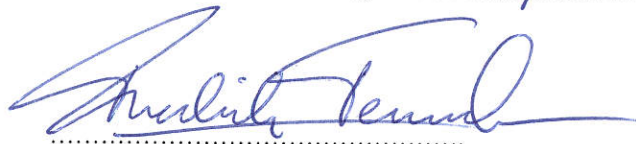

Sven Aronsson


Stefan Engström


Daniel Holmqvist


Viktor Myrström

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/4 2017


Fredrik Tersmeden
Föreningsvald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund, org.nr. 745000-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Lund 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Revisor 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 Krusbäret i Lund 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.

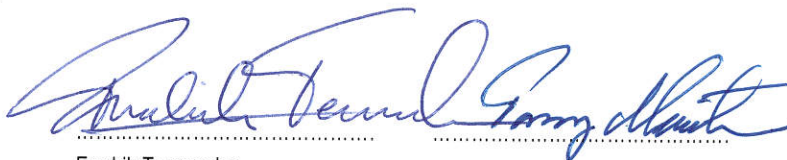
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Lund 5/4 2017

ort och datum



Fredrik Tersmeden

Av föreningen vald

revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor