



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö

Org nr 716406-7758

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö (716406-7758) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 Malmö.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1984 på fastigheten Kasper 33 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Slussgatan 9 och 11, Östra Förstadsgatan 10, 12, och 14 i Malmö.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 363
2,5	1	80
3	46	4 242
3,5	1	99
4	13	1 419
	82	7 203

Lokaler, hyresrätt	1
Garage	29
Cykelbur	5

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08 vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående fastställande av omvandling av vind på Östra Förstadsgatan till lägenheter hölls 2017-03-13, vari 21 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med 19 röster för och 2 röster emot att ge styrelsen i uppdrag att arbeta för och genomföra omvandling av vind på Östra Förstadsgatan till bostäder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

S

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Georg Murica	ordförande, vald till stämman 2018
Lennart Bengtsson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Gunilla Bergström	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Lene Hansen	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Ingemar Hägerfjord	ledamot utsedd av HSB Malmö
Jan-Åke Svensson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Steve Young	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Av föreningen valda revisorer har varit Calle Jägerdén och Pontus Rosvall samt revisor Lars Johansson vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Pernilla Andersson och Olga Berberovic.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening:

Lennart Bengtsson
Gunilla Bergström
Lene Hansen
Georg Murica

Representanter till fullmäktige i HSB Malmö

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Malmö har varit:

Georg Murica
Lennart Bengtsson

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal, elkraft
Eon	elavtal, nät
ComHem	kabel-TV
Bolina	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
BoService HSB Malmö	fastighetsskötsel
Zarra Städ AB	trappstädning
Sandby gård & miljö	snöröjning
Avarn Security	systematiskt brandskydd
Hisselektra	hissar
SBH Portservice AB	garageportar
Va Syd	vatten
Va Syd, Ragnsells	renhållning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

S



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-12-05 av styrelsen (ordförande och vice ordförande). Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Tätning av garagebjälklager och total ombyggnad av trädgården
Målning av balkonger på Slussgatan
Byte av balkongplåt på Slussgatan
Installerat energibesparande LED-belysning i garaget
Renovering fasad och yttertak Östra Förstadsgatan
Installerat ny värmepump i värmecentralen på Östra Förstadsgatan

Framtida underhåll

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Eventuell ombyggnad och försäljning av vind på Östra Förstadsgatan
Målning av trapphus
Installera nya garageportar
Ersätta nuvarande trappbelysning med energibesparande Led-lampor

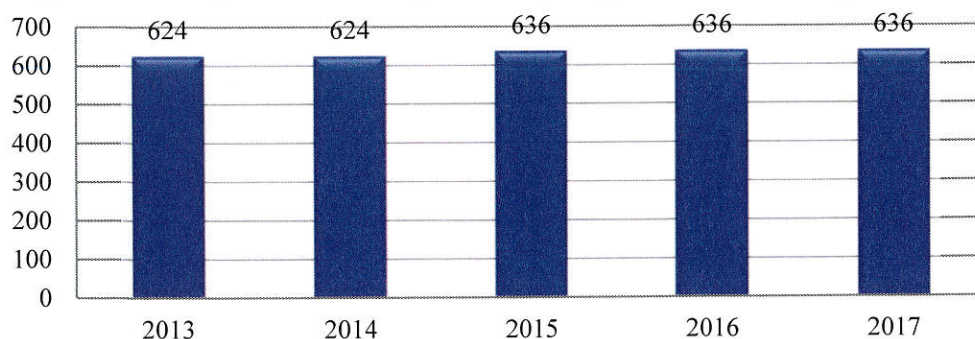
Övriga väsentliga händelser

Under 2016 slutfördes ombyggnaden och försäljningen av lgh 79-82. Årsavgiften för dessa lägenheter ökade föreningens intäkter under 2017 med ca 77 tkr, se Not 1.

Ekonomi

Riksbankens rapporter om inflationen visar att denna ligger på cirka 2,5%. Räntebeskedet från Riksbanken säger att under 2018 kommer banken att börja höja räntan. Styrelsen har därför bedömt att dessa faktorer gör att under 2018 kommer föreningens kostnader att öka och därför beslutat från 2018-01-01 höja årsavgifterna med 2%. För garageplatserna kommer från samma tidpunkt månadsavgiften att öka med 100 kr per månad till 600 kronor.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 827 682 kr. Under året har föreningen amorterat 676 960 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

}



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	114
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	114

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 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 Malmö 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	4 929	4 859	4 842	4 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	873	214	310
Eget kapital, tkr	13 114	13 214	8 831	8 618
Taxeringsvärde, tkr	93 502	93 502	93 502	72 431
-varav byggnad, tkr	57 910	57 910	57 910	52 861
Soliditet	25%	30%	22%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	636	636	636	624
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 113	4 235	4 418	4 248
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	33	59	106
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	39%	33%	34%	42%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	46	45	47	160
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	116	24	154	55
Avskrivning/m ² byggnadsyta	124	120	118	116

En snittlägenhet på 88 m² kan förenklat sägas vara belånad med 449 900 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 88 m² belöper en månadsavgift om ca 4 700 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 440 309	3 969 943	2 525 062	4 406 177	872 864	13 214 355
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				872 864	-872 864	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			330 000	-330 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-836 125	836 125		0
Årets resultat					-100 525	-100 525
Belopp vid årets utgång	1 440 309	3 969 943	2 018 937	5 785 166	-100 525	13 113 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 279 041
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	836 125
Årets resultat	-100 525
Summa till stämmans förfogande	5 684 642

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 684 642
-------------------------	-----------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 928 793	4 858 529
Övriga rörelseintäkter		29 069	8 876
Summa rörelseintäkter		4 957 862	4 867 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 906 607	-2 416 940
Underhåll enligt plan		-836 125	-177 875
Övriga externa kostnader	3	-85 211	-168 886
Personalkostnader	4	-134 248	-132 672
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-891 841	-870 890
Summa rörelsekostnader		-4 854 031	-3 767 263
Rörelseresultat		103 831	1 100 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 763	11 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 118	-238 520
Summa finansiella poster		-204 355	-227 279
Resultat efter finansiella poster		-100 525	872 864
Årets resultat		-100 525	872 864

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

Årets resultat	-100 525	872 864
Reservering till fond för yttre underhåll	-330 000	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	836 125	177 875
Över-/underskott efter disposition av underhåll	405 600	720 739

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 626 433	36 756 744
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 626 433	36 756 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Andra långfristiga fordringar	7	200	200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa anläggningstillgångar		47 627 133	36 757 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 360	886
Aktuell skattefordran		0	1 817
Övriga fordringar	8	37 380	11 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 739	97 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 479	111 073
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 000 000	4 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 083 923	3 311 402
<i>Summa kassa och bank</i>		2 083 923	3 311 402
Summa omsättningstillgångar		4 136 402	7 922 475
SUMMA TILLGÅNGAR		51 763 535	44 679 919

}

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 410 252	5 410 252
Fond för yttre underhåll		2 018 937	2 525 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 429 189	7 935 314
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 785 166	4 406 177
Årets resultat		-100 525	872 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 684 642	5 279 041
Summa eget kapital		13 113 830	13 214 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	36 136 346	29 848 366
Summa långfristiga skulder		36 136 346	29 848 366
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	691 336	656 276
Leverantörsskulder		1 359 930	384 676
Aktuella skatteskulder		2 037	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	460 056	576 246
Summa kortfristiga skulder		2 513 359	1 617 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 763 535	44 679 919

S

**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 27 395 472 kr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	182 664	181 600
Hysesintäkter övrigt	154 250	178 000
Årsavgifter bostäder *	4 578 183	4 501 041
Årsavgiftsbortfall	0	-24 230
Intäkter pant, överlåtelser	12 096	19 718
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 600	2 400
Summa nettoomsättning	4 928 793	4 858 529

* se info i förvaltningsberättelsen

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	1 107 111	516 584
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	344	7 949
Lokalvård, städning	177 557	217 797
Snöröjning	64 488	34 656
El	274 666	229 152
Uppvärmning	526 904	652 224
Vatten, avlopp	209 457	198 897
Renhållning, sophämtning	121 381	115 043
Kabel-TV, internet	42 788	41 361
Fastighetsförsäkringspremier	54 580	54 193
Fastighetsskatt	122 850	118 996
Förvaltningsavtal	204 480	230 088
Summa drift	2 906 607	2 416 940



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	600
Kontorsmaterial, tele, porto	9 536	13 594
Externt revisionsarvode	10 150	10 425
Kostnader pant, överlåtelser	22 426	28 551
Övriga förvaltningskostnader	9 934	75 404
Övriga externa tjänster	0	110
Medlemsavgifter	32 785	32 785
Övriga externa kostnader	380	7 417
Summa övriga externa kostnader	85 211	168 886

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	89 600	88 600
Revisionsarvode	8 860	8 860
Övriga ersättningar och förmåner	8 860	8 860
Sociala avgifter	26 928	26 352
Summa personalkostnader	134 248	132 672

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2103

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	41 710 500	-9 865 806	-802 610	120år	31 042 084
Ursprunglig mark	1 790 000				1 790 000
Om- och tillbyggnad, nya lägenheter	1 028 531	-12 850	-12 850	80år	1 002 831
Takomläggning inkl årets investering	5 487 139	-166 632	-62 131	40år	5 258 376
Fastighetsförbättr I, garage utemiljö	8 547 392	0	-14 250	50år	8 533 142
Byggnader	58 563 562	-10 045 288	-891 841		47 626 433

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 012 032	43 983 501
Anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
Årets investering	11 761 530	1 028 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 563 562	46 802 032

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 045 288	-9 174 398
Årets avskrivningar	-891 841	-870 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 937 129	-10 045 288

Redovisat värde	47 626 433	36 756 744
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	910 000	910 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	592 000	592 000
Summa taxeringsvärde	93 502 000	93 502 000

Fastighetsbeteckning: Kasper 33

Byggnads- och värdeår: 1984

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 Malmö)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Andra långfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	200	200

8 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	25 839	3 194
Avräkningskonto HSB Skåne	11 541	8 113
Summa övriga fordringar	37 380	11 307

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

Förutbetald försäkring	0	54 580
Förutbetald kabel-tv	9 406	9 372
Upplupna ränteintäkter	2 333	3 111
Övriga interimfordringar	0	30 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 739	97 063

10 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
------------------------------------	------------	------------

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-01-31	2 000 000	4 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 000 000	4 500 000

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

Handkassa	285	538
Transaktionskonto bank	1 979 899	2 769 625
Handelsbanken	103 082	540 582
Medlemsbevis Fonus	657	657
Summa kassa och bank	2 083 923	3 311 402

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		
Stadshypotek	0,65%	2018-03-05	480 000	20 799 616	21 276 462
Stadshypotek	0,65%	2018-05-09	21 276	2 117 119	2 139 413
Stadshypotek	0,65%	2018-05-18	70 060	6 970 947	7 088 767
Stadshypotek	0,65%	2018-06-15	120 000	6 940 000	
			691 336	36 827 682	30 504 642

Nästa års amortering beräknas uppgå till

691 336 656 276

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**36 136 346 29 848 366**

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,65%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 765 344

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

33 371 002

Samtliga av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.

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

Förutbetalda månavgifter/hyror	363 345	373 801
Upplupna räntekostnader	18 917	14 808
Beräknat arvode för revision	20 300	10 150
Övriga interimsskulder	57 494	177 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 056	576 246

**15 Ställda säkerheter****2017-12-31 2016-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

39 378 000 39 378 000

Varav obelånade

0 358 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**39 378 000 39 020 000**

Malmö 4/4-2018

ort och datum

Georg Murica

Gunilla Bergström

Ingemar Hägerfjord

Lennart Bengtsson

Lene Hansen

9/4-2018

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Pontus Rosvall

Föreningsvald revisor

Calle Jägerdén

Föreningsvald revisor

Lars Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö, org.nr. 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö 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 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. Revisornas 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 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.

S

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 Kasper i Malmö 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 fortlopande 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.

Malmö 2018-04-09

ort och datum



Calle Jägerdén
Av föreningen vald
revisor



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Pontus Rosvall
Av föreningen
vald revisor