



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Perstorp (737600-0803) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 57: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 12 november 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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, 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	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lise Danielsson	ordförande, vald till stämman 2019
Janet Petersson	vice ordförande, vald till stämman 2018
Kenneth Axelsson	sekreterare, vald till stämman 2018
Per Svensson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Sandra Persson	styrelseledamot, avsagt sig uppdraget 2017-08-22
Ann-Marie Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Kenneth Axelsson valdes till suppleant på stämman. Han ersätter Sandra Persson som avsagt sig uppdraget.

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

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Janet Petersson

Lise Danielsson suppleant

Vid årets slut bestod valberedningen av Sven-Erik Sjöstrand och Irene Olsson med Sven-Erik Sjöstrand som sammankallande.

Under året har Lise Danielsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

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	underhållsplansavtal
HSB Skåne	trappstädning
HSB Skåne	jour felanmälan
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
AVARN Security Solutions AB	bevakning (störningsjour)
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Avtal finns med Telia Sonera Sverige AB för kabel-TV digital. Fibernätet 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-inventering är utförd år 2009 (utan anmärkning)

Radonmätning är utförd år 2011 (utan anmärkning)

El- och statusbesiktning är utförd åren 2012-2013

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2015

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 augusti 2017 av vicevärden tillsammans med underhållskonsult 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:

Installerat nödbelysning i källarna

Bytt lås i 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

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Injustering av värmesystem

Byte av undercentral

Byte av avlopps- och vattenstammar (badrumsrenovering).

Styrelsen har anlitat konsult ifrån HSB Skåne till samtliga ovanstående åtgärder.

Under hösten 2017 gick det ut förfrågningsunderlag till flera byggentreprenörer. Styrelsen inväntar svar på förfrågningsunderlaget för att kunna gå vidare. Styrelsen hoppas komma igång under 2018.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån samt egna likvida medel.

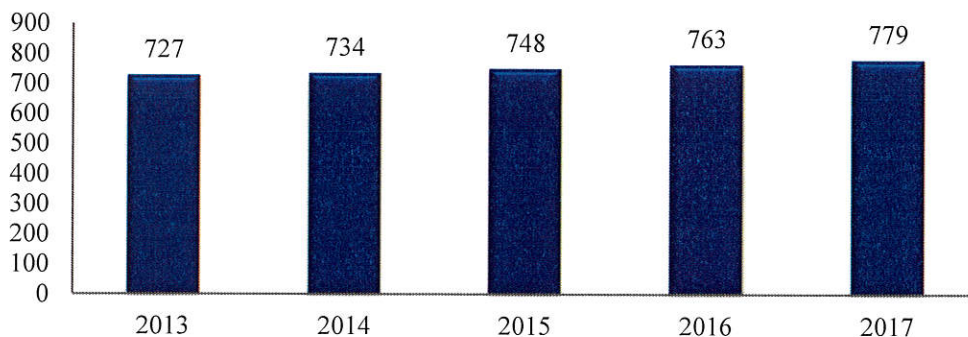
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 779 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2018-01-01, med tanke på kommande badrumsrenovering.

Årsavgiften uppgår efter höjningen till i genomsnitt 794 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 585 000 kr. Under året har föreningen amorterat 280 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	95

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 28 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 20 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	4 331	4 180	4 081	4 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 098	840	803	619
Eget kapital, tkr	5 681	4 583	3 744	2 941
Taxeringsvärde, tkr	17 155	17 155	16 229	16 229
-varav byggnad, tkr	13 535	13 535	13 317	13 317
Soliditet	43%	36%	31%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	779	763	748	734
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 210	1 262	1 313	1 459
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	35	36	39	63
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	38%	40%	44%	49%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	82	60	134	70
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	15	53	51	49
Avskrivning/m ² byggnadsyta	51	52	52	52

En snittlägenhet på 60 m² kan förenklat sägas vara belånad med 72 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 60 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	166 375	101 000	3 132 323	343 837	839 537	4 583 072
Balanseras i ny räkning				839 537	-839 537	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			450 000	-450 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-82 500	82 500		0
Årets resultat					1 098 207	1 098 207
Belopp vid						
årets utgång	166 375	101 000	3 499 823	815 874	1 098 207	5 681 278



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 183 374
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	82 500
Årets resultat	1 098 207
Summa till stämmans förfogande	1 914 080

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 914 080
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 330 640	4 179 504
Övriga rörelseintäkter		24 369	10 610
Summa rörelseintäkter		4 355 009	4 190 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 313 979	-2 356 703
Underhåll enligt plan		-82 500	-292 532
Övriga externa kostnader	3	-272 316	-102 596
Personalkostnader	4	-154 537	-140 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-278 877	-287 727
Summa rörelsekostnader		-3 102 209	-3 179 705
Rörelseresultat		1 252 800	1 010 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 441	27 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 034	-197 921
Summa finansiella poster		-154 593	-170 872
Resultat efter finansiella poster		1 098 207	839 537
Årets resultat		1 098 207	839 537

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

Årets resultat	1 098 207	839 537
Reservering till fond för yttre underhåll	-450 000	-328 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	82 500	292 532

Över-/underskott efter disposition av underhåll	730 707	804 069
--	----------------	----------------

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	8 536 529	8 815 406
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	100 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 636 529	8 815 406

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa anläggningstillgångar		8 637 029	8 815 906
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		6 048	23 355
Övriga fordringar	8	39 394	75 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 320	98 111
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		68 762	196 664

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	4 000 000	3 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	3 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	11	651 495	474 785
<i>Summa kassa och bank</i>		651 495	474 785

Summa omsättningstillgångar		4 720 256	3 771 450
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		13 357 285	12 587 356
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 375	267 375
Fond för yttre underhåll		3 499 823	3 132 323
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 767 198	3 399 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		815 874	343 837
Årets resultat		1 098 207	839 537
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 914 080	1 183 374
Summa eget kapital		5 681 278	4 583 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 305 000	6 585 000
Summa långfristiga skulder		6 305 000	6 585 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	280 000	280 000
Leverantörsskulder		331 860	265 596
Aktuella skatteskulder		5 498	5 053
Övriga skulder	14	425 469	475 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	328 180	393 337
Summa kortfristiga skulder		1 371 007	1 419 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 357 285	12 587 356

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 252 800	1 010 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	278 877	287 727
	1 531 677	1 298 136
Erhållen ränta	34 918	22 610
Erlagd ränta	-192 087	-198 974
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 374 508	1 121 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	93 621	8 679
Ökning/minskning av rörelseskulder	-47 224	-17 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 420 905	1 113 203
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-280 000
Årets kassaflöde	1 040 905	833 203
Likvida medel vid årets början	3 648 094	2 814 890
Likvida medel vid årets slut	4 688 998	3 648 094
	1 040 905	833 203

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	651 495	474 785
Kortfristiga, likvida placeringar	4 037 504	3 173 308
	4 688 998	3 648 094

**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
Förändring jämfört med föregående år

82 tkr

0 tkr

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	10 960	12 360
Hysesintäkter övrigt	88 410	87 400
Årsavgifter bostäder	4 236 756	4 153 584
Avsättning inre fond	-96 000	-96 000
Intäkter pant, överlåtelse	27 104	22 160
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 410	0
Summa nettoomsättning	4 330 640	4 179 504

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	206 095	156 109
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 114	1 035
Snöröjning	32 625	35 545
El	115 751	114 355
Uppvärmning	757 049	826 166
Vatten, avlopp	466 009	448 165
Renhållning, sophämtning	132 245	132 246
Kabel-TV, internet	77 287	76 819
Fastighetsförsäkringspremier	49 656	49 315
Fastighetsskatt	55 378	55 378
Förvaltningsavtal	420 770	461 570
Summa drift	2 313 979	2 356 703

**3 Övriga externa kostnader****2017****2016**

Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	188	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	750	7 438
Kontorsmaterial, tele, porto	3 504	6 654
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	104 078	6 440
Kundförluster	1 892	-237
Hyses- / avgiftsförluster	62 603	863
Bevakning, övriga riskkostnader	14 573	8 246
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelser	30 764	20 798
Övriga förvaltningskostnader	16 827	11 797
Övriga externa tjänster	0	4 060
Medlemsavgifter	28 000	28 000
Summa övriga externa kostnader	272 316	102 596

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

Arvode styrelsen	39 200	38 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	72 000	60 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	0	1 352
Övriga ersättningar och förmåner	4 020	4 020
Pensionskostnader	247	461
Sociala avgifter	34 070	30 714
Summa personalkostnader	154 537	140 147

Medelantalet anställda

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

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

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 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 305 489	-5 965 365	-243 372	1961-2080	8 096 752
Ursprunglig mark	120 242				120 242
Miljöhus	402 590	-201 300	-20 130	2007-2026	181 160
Markanläggningar	307 500	-153 750	-15 375	2007-2026	138 375
Byggnader	15 135 821	-6 320 415	-278 877		8 536 529

Ackumulerade 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**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar -6 320 415 -6 032 688

Årets avskrivningar -278 877 -287 727

Utgående ackumulerade avskrivningar -6 599 292 -6 320 415**Redovisat värde****8 536 529 8 815 406**

**Taxeringsvärde**

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	335 000	335 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 396 000	3 396 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	224 000	224 000
Summa taxeringsvärde	17 155 000	17 155 000

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

Byggnads- och värdeår: 1961

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

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**2017-12-31 2016-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	100 000	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	100 000	0

Pågående nyanläggning avser byggkonsultkostnader inför badrumsrenoveringen. Eftersom föreningen inte har fått in några anbud ännu vet styrelsen inte vad det kommer att kosta.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2017-12-31 2016-12-31**

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

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

Skattekonto	1 890	1 890
Avräkningskonto HSB Skåne	37 504	73 308
Summa övriga fordringar	39 394	75 198

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

Förutbetald va	5 468	33 935
Förutbetald försäkring	0	49 656
Förutbetald bevakning	9 004	8 617
Förutbetalda sociala kostnader	0	247
Upplupna ränteintäkter	6 767	5 244
Övriga interimfordringar	2 081	412
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 320	98 111

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

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-01-04	4 000 000	3 100 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			4 000 000	3 100 000

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	651 495	474 785
Summa kassa och bank	651 495	474 785

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,06%	2019-09-25	100 000	2 950 000	3 050 000
Swedbank Hyp AB	1,86%	2019-11-25	100 000	1 975 000	2 075 000
Nordea Hypotek	5,20%	2027-05-24	80 000	1 660 000	1 740 000
			280 000	6 585 000	6 865 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

280 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 305 000 6 585 000

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,79%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 120 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 185 000

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

Fond för inre underhåll	421 784	472 226
Övriga kortfristiga skulder	3 685	3 071
Utgående värde	425 469	475 297

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	472 226	495 734
Årets avsättning	96 000	96 000
Uttag under året	-146 443	-119 507
Utgående värde	421 784	472 226

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

Upplupen el	0	7 338
Förutbetalda månavgifter/hyror	266 129	323 495
Upplupna räntekostnader	21 663	22 716
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga interimsskulder	31 250	31 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 180	393 337

**16 Ställda säkerheter****2017-12-31 2016-12-31****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 2018-03-05
ort och datum

Lise Danielsson

Kenneth Axelsson

Ann-Marie Persson

Janet Petersson

Per Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-12Sven-Arne Frohm
Föreningsvald revisorCamilla Bakklund
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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.



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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

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.

Hässelholm 2018-03-12
ort och datum



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald
revisor



Camilla Baklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor