



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB:s Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad

Org nr 748000-2372



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad (748000-2372) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 registrerades den 16 december 1968 och nuvarande stadgar registrerades den 2 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Tidlösan 1 o 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllegatan 2-8 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	17	688
2	79	4 653
3	5	368
4	10	855
	111	6 563

Lokaler, hyresrätt	3	104
Parkeringsplatser	111	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5 andra beslutet.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 19 april 2018, varvid 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, HSBs normalstadgar 2011 version 5 första beslutet.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Malin Jedenstam	ordförande, vald till stämman 2020
Gunilla Färdig	vice ordförande, vald till stämman 2019
Lena Hansdotter	sekreterare, vald till stämman 2019
Börje Dahlgren	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Tommy Evnell	ledamot utsedd av HSB Skåne
Elisabeth Borgecrona	styrelsesuppleant, vald till stämman avgick 2018-12-21
Jameel Jameel Basim	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Lisbeth Larsson med Rasmus Krogh som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jan-Erik Borg och Else-Gun Hansson.

Under året har Kaj Hansson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar Skåne	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**Fastighetsbesiktning**

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 12 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare 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 man färdigställt projektet med rörinfodring av avloppsstammar, byte av tappvattenledningar och värmekulvertar. Arbetet påbörjades 2017 och blev klart i november 2018. Kostnaderna för projektet uppgick till 38.382 421 kronor.

Under 2015 byttes undercentral och datorisering av styrutrustning för fjärrvärmens samt renovering av utemiljön.



Under 2019 planeras byte av papp på samtliga tak och takbrunnar.

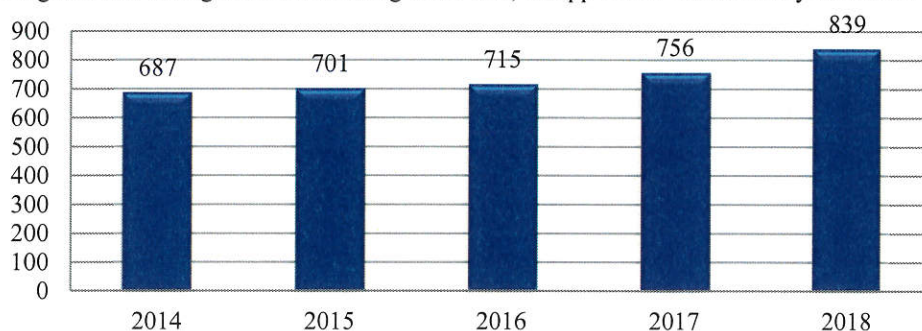
Under 2020 planeras omasfaltering av parkeringen

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 839 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 877 612 kr. Under året har föreningen amorterat 708 077 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	126
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 19 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 412	4 871	4 590	4 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	861	1 139	603	127
Eget kapital, tkr	8 779	7 918	6 779	6 176
Taxeringsvärde, tkr	65 000	65 000	65 000	53 000
-varav byggnad, tkr	47 000	47 000	47 000	40 000
Soliditet	16%	21%	49%	44%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	839	756	715	701
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	126	124	123	123
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 686	3 746	744	807
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	102	40	27	31
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	68%	38%	8%	10%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	19	20	54	114
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	11	46	146
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	56	56	65

En snittlägenhet på 59 m² kan förenklat sägas vara belånad med 394 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 59 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	654 500	0	4 919 296	1 204 784	1 139 422	7 918 001
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 139 422	-1 139 422	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			130 000	-130 000		0
Årets resultat					861 283	861 283
Belopp vid årets utgång	654 500	0	5 049 296	2 214 205	861 283	8 779 285



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 344 205
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-130 000
Årets resultat	861 283
Summa till stämmans förfogande	3 075 489

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 075 489
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 412 185	4 871 442
Övriga rörelseintäkter		5 236	0
Summa rörelseintäkter		5 417 421	4 871 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 364 517	-2 277 158
Underhåll enligt plan		0	-70 016
Övriga externa kostnader	3	-521 030	-366 159
Personalkostnader	4	-457 101	-384 877
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-553 617	-375 931
Summa rörelsekostnader		-3 896 264	-3 474 141
Rörelseresultat		1 521 157	1 397 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 477	5 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 351	-263 627
Summa finansiella poster		-659 874	-257 879
Resultat efter finansiella poster		861 283	1 139 422
Årets resultat		861 283	1 139 422

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

Årets resultat	861 283	1 139 422
Reservering till fond för yttre underhåll	-130 000	-132 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	70 016

Över-/underskott efter disposition av underhåll	731 283	1 077 438
--	----------------	------------------

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	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 648 625	10 819 821
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	11 498 296
Summa materiella anläggningstillgångar		48 648 625	22 318 117
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 649 125	22 318 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		455	8 190
Aktuell skattefordran		108 586	110 178
Övriga fordringar	8	16 465	103 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 045	93 132
Summa kortfristiga fordringar		222 551	314 638
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 000 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	5 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 189 685	9 326 980
Summa kassa och bank		2 189 685	9 326 980
Summa omsättningstillgångar		6 412 236	15 141 617
SUMMA TILLGÅNGAR		55 061 361	37 460 234



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad

Org nr 748000-2372

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		654 500	654 500
Fond för yttre underhåll		5 049 296	4 919 296
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 703 796	5 573 796
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 214 205	1 204 784
Årets resultat		861 283	1 139 422
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 075 489	2 344 205
Summa eget kapital		8 779 285	7 918 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	42 990 788	24 003 861
Summa långfristiga skulder		42 990 788	24 003 861
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	886 824	581 828
Leverantörsskulder		288 785	3 062 179
Övriga skulder	14	1 386 982	1 330 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	728 698	564 143
Summa kortfristiga skulder		3 291 289	5 538 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 061 361	37 460 234

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. Fastigheten 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	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	13 116	12 900
Hysesintäkter övrigt	103 740	103 845
Årsavgifter bostäder	5 503 152	4 964 691
Avsättning inre fond	-236 269	-229 706
Intäkter pant, överlåtelse	28 446	19 712
Summa nettoomsättning	5 412 185	4 871 442

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	257 263	240 836
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 393	1 374
Snöröjning	83 780	34 884
El	153 538	110 851
Uppvärmning	649 772	662 335
Vatten, avlopp	248 963	287 140
Renhållning, sophämtning	89 355	84 057
Kabel-TV, internet	53 382	52 917
Fastighetsförsäkringspremier	73 495	79 150
Fastighetsskatt	148 407	145 965
Uttagsskatt	94 255	81 330
Förvaltningsavtal	510 915	496 320
Summa drift	2 364 517	2 277 158

3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	233	2 404
Resekostnader	202	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 100	300
Kontorsmaterial, tele, porto	10 480	8 339
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	14 630	18 638
Externt revisionsarvode	9 763	9 950
Kostnader pant, överlåtelse	26 691	19 530
Övriga förvaltningskostnader	11 043	9 021
Övriga externa tjänster	400	407
Medlemsavgifter	40 988	40 900
Pantbrevskostnad	403 500	256 670
Summa övriga externa kostnader	521 030	366 159

4 Personalkostnader

	2018	2017
Löner för anställda	323 441	268 350
Arvode styrelsen	35 020	37 050
Övrig lön/ersättning styrelsen	2 806	0
Revisionsarvode	4 500	3 500
Bilersättning	689	1 065
Övriga ersättningar och förmåner	6 128	2 000
Pensionskostnader	4 134	3 089
Sociala avgifter	80 383	69 822
Summa personalkostnader	457 101	384 877

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 3 (föregående år 3) stycken.

5 Byggnader och mark

2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2060

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	15 947 442	-6 932 842	-313 463	1971-2060	8 701 137
Ursprunglig mark	341 766				341 766
Värme	818 610	-98 235	-32 745	2015-2039	687 630
Relining, avlopp, värmekulvertar	38 382 421	0	-177 686	2018-2054	38 204 735
Miljöhus	891 695	-148 615	-29 723	2013-2042	713 357
Byggnader	56 381 934	-7 179 692	-553 617		48 648 625

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 657 747	17 657 747
Anskaffningsvärde mark	341 766	341 766
Inköp	38 382 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 381 934	17 999 513

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 179 692	-6 803 761
Årets avskrivningar	-553 617	-375 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 733 309	-7 179 692

Redovisat värde

48 648 625 10 819 821

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
Summa taxeringsvärde	65 000 000	65 000 000

Fastighetsbeteckning: Tidlösan 1 o 2

Byggnads- och värdeår: 1971

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

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets början	11 498 296	0
Pågående arbeten fastigheter	0	11 498 296
Omklassificeringar m.m.	-11 498 296	0
Utgående redovisat värde	0	11 498 296

Pågående nyanläggning avsåg reliningprojektet. Total utgift blev 38.382 421 kr och arbetet blev klart i november 2018.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12 671	12 661
Avräkningskonto HSB Skåne	3 794	90 477
Summa övriga fordringar	16 465	103 138

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkring	82 307	80 484
Förutbetalda kabel-tv	10 149	10 100
Förutbetalda sociala kostnader	0	292
Upplupna ränteintäkter	4 589	2 256
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 045	93 132

10 Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
	Räntesats	Löptid
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-05-01
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	5 500 000

11 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Syd	8 938	9 788
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 180 747	9 317 191
Summa kassa och bank	2 189 685	9 326 980

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut

2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,25%	2018-09-03	0	0	364 401
Stadshypotek	1,25%	2018-09-03	0	0	616 000
SBAB	1,20%	2019-04-23	70 000	1 002 500	1 072 500
Stadshypotek	5,44%	2019-06-01	26 824	1 533 464	1 560 288
SBAB	2,50%	2019-09-03	16 253	964 148	0
SBAB	2,50%	2019-09-17	25 000	9 975 000	0
SBAB	0,82%	2019-10-14	70 000	1 002 500	1 072 500
SBAB	1,36%	2021-06-08	100 000	9 900 000	0
SBAB	1,86%	2022-09-16	200 000	9 750 000	9 950 000
SBAB	2,68%	2027-09-16	200 000	9 750 000	9 950 000
			708 077	43 877 612	24 585 689

Nästa års amortering beräknas uppgå till

886 824

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

42 990 788

24 003 861

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,18%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

3 547 296

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

39 443 492

14 Övriga kortfristiga skulder

2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	1 278 855	1 236 033
Mervärdesskatt	94 255	81 330
Övriga kortfristiga skulder	13 872	12 859
Utgående värde	1 386 982	1 330 222

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 236 033	1 176 449
Årets avsättning	236 269	229 706
Uttag under året	-193 446	-170 123
Utgående värde	1 278 855	1 236 033

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Upplupna semesterlöner	92 637	75 394
Uppl pensionskostnader Fora	53	0
Upplupen el	10 520	0
Upplupen värme	87 333	0
Upplupet vatten	36 942	0
Upplupen sophämtning	11 052	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	431 916	428 349
Upplupna räntekostnader	48 345	50 500
Beräknat arvode för revision	9 900	9 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	728 698	564 143

16 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	44 855 600	24 855 600
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	44 855 600	24 855 600

17 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastigo	5 332	5 432
Summa ansvarsförbindelser	5 332	5 432

YSTAD 2019-04-11
.....
ort och datum

Malin Jedenstam
.....
Malin Jedenstam

Lena Hansdotter
.....
Lena Hansdotter

Tommy Evnell
.....
Tommy Evnell

Gunilla Färdig
.....
Gunilla Färdig

Börje Dahlgren
.....
Börje Dahlgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den *2019-05-03*
.....

Lisbeth Larsson
.....
Lisbeth Larsson
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
.....
Birthe Sjögren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad. org.nr 748000-2372.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad för år 2018.

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 2018 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbund i Sverige ABs ansvar* och *Den föreningsvalde 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 den 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. Den 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. 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, förfälskning, 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 föreningsvalde 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad för år 2018 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 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 i Sverige AB 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.

Ystad den

2019-05-03



Lisbeth Larsson
Av föreningen vald revisor



Birthe Sjögren
AV HSB Riksförbund utsedd revisor