allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Nyköping

Org.nr. 719000-2076

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

föreningens 83:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Konduktören 9 i Nyköping. Husen färdigställdes år 1934, föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 5 december 2017.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar via Willis AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2017. På årsstämman deltog 13 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Extrastämma hölls den 3 maj 2017. På extrastämman närvarade 10 personer varav 9 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om att anta nya stadgar, HSB normalstadgar 2011 version 5.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lars Reuterskiöld	Ordförande	i tur att avgå
Elin Andersson	Vice ordförande	vald t.o.m. 2019
Alexanda Westin	Sekreterare	vald t.o.m. 2019
Åsa Johnson	HSB-ledamot Vald av HSB-Södermanland	
Robert Lindell	Suppleant	i tur att avgå
Magnus Hagberg	Suppleant	i tur att avgå
Linnea Gustavsson	Suppleant	i tur att avgå
Eleonor Jonsson	HSB-suppleant Vald av HSB-Södermanland	

Firmatecknare har varit Elin Andersson, Robert Lindell, Lars Reuterskiöld och Alexandra Westin två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor
Revisorer har under året varit Sara Galien vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeledamot
Föreningen har utsett Alexandra Westin som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Elin Andersson som suppleant.

Valberedning
Valberedningen har varit styrelsen med Alexandra Westin som sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet (om man har valt representant på stämman)
Städdagar hålls en gång på våren och en gång under hösten.

Fastighetsuppgifter
Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konduktören 9 i Nyköping med adress Borgaregatan 13 A-C. Husen färdigställdes år 1934 i vilka man upplåter 22 bostadslägenheter om 1014 m^2 samt lokaler om 40 m^2. I några fall har man slagit ihop två lägenheter, varvid antal bostadslägenheter är 20.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
11 st.	2 rum och kök
2 st.	3 rum och kök

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

Stambyte	1992
Byte av lägenhetsdörrar	2001
Bredbandsinstallation	2005
Ommålning av fönster	2013
Ny torktumlare	2016

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Sörmlandsbostäder	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
Com hem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har HSB fungerat.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen valt att nolla den inrefonden. De bostadsrättshavare som haft saldon kvar i fonden har fått detta utbetalt. De brister som upptäcktes i föregående års OVK-besiktning har under året åtgärdats.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte och ommålning källarfönster	137 010 kr
Åtgärder OVK	57 000 kr
Totalt	**194 010 kr**

Övrigt som åtgärdats under året, utrymme för källsortering, målning av fönster samt att energibesparande åtgärder har genomförts. Tillsyn av alla lägenheter har genomförts under 2017.

Föreningens 10 åriga underhållsplan upprättades 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen kommer byte av fjärrvärmecentral, renovering av uteplats och plåtarbeten/målning av tak, fönster och skorstenar ske under perioden 2017 - 2018.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 22 varav 20 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	822 708	812 152	788 372	783 036	778 438
Årets resultat	-101 906	152 898	36 385	82 229	-143 405
Balansomslutning	4 859 411	4 974 055	4 885 971	4 886 955	4 908 480
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	811	801	777	772	768
Driftkostnad, kr/kvm *	565	407	509	457	400
Ränta, kr/kvm *	60	106	136	148	159
Lån, kr/kvm *	3 849	3 877	4 024	4 061	4 125
Fond för yttre underhåll	430 277	410 277	345 277	280 277	467 777
Likviditet %	535%	639%	444%	397%	
Soliditet %	13%	15%	12%	11%	10%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2016-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 811 kr/m^2 Hyrorna för lokalerna är beslutat att höjas med 5 % 1 september 2017.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 020	410 277	130 542	152 898	721 737
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			152 898	-152 898	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		65 000	-65 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-45 000	45 000		0
Årets resultat				-101 906	-101 906
Belopp vid årets utgång	28 020	430 277	263 440	-101 906	619 831

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	263 440
Årets resultat	-101 906
Summa till stämmans förfogande	161 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-194 010
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	65 000
Summa förändring yttre underhållsfond	-129 010
Resultat att balansera i ny räkning	290 544
	161 534

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-08-31	430 277
Förändring underhåll	-129 010
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	301 267

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Konduktören i Nyköping

719000-2076

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	830 626	818 344
Summa rörelseintäkter		**830 626**	**818 344**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-480 962	-337 922
Övriga externa kostnader	4	-79 848	-56 051
Underhåll enligt plan	5	-194 010	-45 000
Personalkostnader och arvoden	6	-34 837	-35 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-84 229	-84 230
Summa rörelsekostnader		**-873 886**	**-558 515**
Rörelseresultat		**-43 261**	**259 829**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 570	5 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 215	-112 102
Summa finansiella poster		**-58 645**	**-106 930**
Resultat efter finansiella poster		**-101 906**	**152 898**
Årets resultat		**-101 906**	**152 898**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 664 894	3 749 123
Summa materiella anläggningstillgångar		*3 664 894*	*3 749 123*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**3 665 394**	**3 749 623**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 240	2 726
Övriga fordringar		856	851
Avräkningskonto HSB Södermanland		664 164	697 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 756	21 870
Summa kortfristiga fordringar		*693 017*	*723 432*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		*500 000*	*500 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 000	1 000
Summa kassa och bank		*1 000*	*1 000*
Summa omsättningstillgångar		**1 194 017**	**1 224 432**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 859 411**	**4 974 055**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Konduktören i Nyköping

719000-2076

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 020	28 020
Fond för yttre underhåll		430 277	410 277
Summa bundet eget kapital		*458 297*	*438 297*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 440	130 542
Årets resultat		-101 906	152 898
Summa fritt eget kapital		*161 534*	*283 440*
Summa eget kapital		**619 831**	**721 737**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 016 353	4 060 631
Summa långfristiga skulder		**4 016 353**	**4 060 631**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	40 832	25 440
Leverantörsskulder		0	7 628
Övriga skulder	14	0	19 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	182 394	139 568
Summa kortfristiga skulder		**223 226**	**191 686**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 859 411**	**4 974 055**

allabrf.se

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 år
Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,57%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 892 179 kr.

2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	822 708	812 152
Hyror	8 310	8 052
Hyresbortfall	-2 634	-1 860
Övriga intäkter	2 242	0
Summa nettoomsättning	**830 626**	**818 344**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

3 Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 991	0
Löpande underhåll	81 924	42 527
El-avgifter	22 822	21 941
Uppvärmningsavgifter	178 530	182 895
Vatten och avlopp	64 263	-38 370
Sophämtning	13 514	11 314
Försäkringar	16 819	14 421
Kabel-tv	21 256	20 756
Fastighetsskötsel	58 753	52 621
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	25 242	25 242
Övriga kostnader	-4 151	4 575
Summa driftskostnader	**480 962**	**337 922**

4 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Revisionsarvoden	9 038	8 388
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	36 649	35 817
Övriga förvaltningskostnader	1 600	700
Medlemsavgift HSB	9 500	9 500
Möteskostnader	2 132	482
Överlåtelseavgift	2 240	0
Kreditupplysning	540	945
Kontorsmateriel och trycksaker	419	219
Inkasso	17 730	0
Summa övriga externa kostnader	**79 848**	**56 051**

5 Underhåll enligt plan	2016/2017	2015/2016
Underhåll enligt plan	194 010	45 000
Summa underhåll enligt plan	**194 010**	**45 000**

6 Personalkostnader och arvoden	2016/2017	2015/2016
Arvode styrelse	23 500	25 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	7 655	8 312
Övriga personalkostnader	2 182	500
Summa personalkostnader och arvoden	**34 837**	**35 312**

Föreningen har ingen anställd personal.

allabrf.se

7 Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 376 220	5 376 220
Ingående anskaffningsvärde mark	5 525	5 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 381 745**	**5 381 745**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 632 622	-1 548 392
Årets avskrivningar	-84 229	-84 230
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 716 851**	**-1 632 622**
Utgående redovisat värde	**3 664 894**	**3 749 123**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	24 000	24 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 534 000	2 534 000
Totalt taxeringsvärde	**8 358 000**	**8 358 000**

Fastighetsbeteckning: Konduktören 9

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 844	4 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 748	14 092
Förutbet medlems-/serviceavgift	3 164	3 164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25 756**	**21 870**

10 Övriga kortfristiga placeringar	2017-08-31	2016-08-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	**500 000**	**500 000**

11 Kassa och bank	2017-08-31	2016-08-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	**1 000**	**1 000**

allabrf.se

12 Skulder till kreditinstitut

				2017-08-31	2016-08-31
Låneinstitut	**Ränta**	**Konv datum**	**Amortering**		
Stadshypotek	1,35	2017-12-01	9 596	945 138	954 734
Stadshypotek	0,97	2018-12-01	15 040	1 416 297	1 431 337
Stadshypotek	0,97	2019-03-30	4 250	1 695 750	1 700 000
			28 886	**4 057 185**	**4 086 071**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	40 832	25 440
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 016 353**	**4 060 631**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	163 328	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 824 139	

Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	5 314 000	5 314 000
Summa ställda säkerheter	**5 314 000**	**5 314 000**

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	40 832	25 440
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**40 832**	**25 440**

14 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	19 050	39 690
Uttag under året	-19 050	-20 640
Utgående värde	**0**	**19 050**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner	26 500	26 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 126	8 326
Upplupna räntekostnader	8 652	22 453
Förutbetalda hyror och avgifter	0	52 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 650	29 691
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	61 466	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**182 394**	**139 568**

Nyköping den 2017-

Lars Reuterskiöld

Alexandra Westin

Elin Andersson

Åsa Johnson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

Sara Galien
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Till Revisorn i HSB Brf Konduktören i Nyköping

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören för det räkenskapsår som avslutas den 31/12 2017 Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.
Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

NYKÖPING
den 31 /12 2017

0

Reuterskiöld, Lars
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Nyköping, org.nr. 719000–2076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Brf Konduktören i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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 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.

Nyköping den / 2017

.....	.....
Ola Tranè	Sara Galien
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor