



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrberga i Linköping

Org nr 716402-6002

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 37:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus finns på fastigheterna Norrberga 1:304 och 1:305 i Linköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Tranbärsvägen 1-29 och Blåeldsvägen 2-98.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 144 bostäder med en sammanlagd yta av 12 467 kvm. Medelytan för bostäder är ca 87 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 rum	28	1 932
3 rum	68	5 695
4 rum	40	3 920
5 rum	8	920
Lägenheter bostadsrätt		
Garage	144	
Parkeringsplatser	41	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal och tvättstugor.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

W



Tommy Kindstedt	ordförande
Tobias Lindberg	vice ordförande
Simon Wahlstedt	sekreterare
Birgitta Karlsson	ledamot
Ronny Gustavsson	ledamot
Peter Andersson	ledamot
Marie Forss	HSB-ledamot

Jörgen Fälth	suppleant
Jan Basilius	suppleant
Stefan Gredegård	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ronny Gustavsson, Birgitta Karlsson, Tobias Lindberg och Stefan Gredegård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Tommy Kindstedt, Tobias Lindberg, Peter Andersson och Åke Karlsson.

Ansvarig utgivare för Norrbergabladet har varit Simon Wahlstedt.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 200 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj.

Revisorer

Revisorer har varit Per Johansson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie Tommy Kindstedt

Ersättare Tobias Lindberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åke Karlsson och Mats Ekehall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Föreningen har bytt 8 st varmvattenberedare
- Föreningen har bytt 20 st el-element



- Nya dörrar till förråd 22 st
- Målning av balkonger Blåeldsvägen
- Byte av 11 st luftvärmepumpar
- Torkskåp Tranbärsvägen
- Nya gungor till stora lekplatsen
- Nytt stängsel runt fotbollsplan
- Byte a 3 st fläktmotorer på kvartershuset Blåeldsvägen

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Varmvattenberedare, 4 st och, el-element, 39 st har bytts Tvättning av balkonger Blåeldsvägen Byte av 4 st torktumlare Byte av 6 st luftvärmepumpar Målning av balkonger på Tranbärsvägen Byte av dålig panel på balkonger
2015	Byte av 8 st tvättmaskiner, renoverat kvarterslokal, plåtbeklädnad garage
2014	Tvättning balkonger Blåeldsvägen, asfaltering vid garage och hyrparkering, 1 st tvättmaskin bytt
2013	Asfaltering Tranbärsvägen och Blåeldsvägen, ny hyrparkering
2012	Asfaltering Tranbärsvägen och Blåeldsvägen

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

Underhåll de närmaste åren:

- Plåtbeklädnad på garage
- Renovering av ventilation i lägenheterna

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Lokalvärden har ombesörjts av Isp. Tillsyn av avfallshanteringen inom området sköts av Åke Karlsson. Avtal gällande snöröjning, samt sandning i vårt område finns med Peab AB.

Under verksamhetsåret har Åke Karlsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation genom Alltele och TV genom Sappa.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i försäkringsbolaget IF.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrberga i Linköping
Org nr 716402-6002

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 469 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 6 152 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 364 566 kr. Under året har föreningen amorterat 314 440 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 975 230 kr och beror främst på lägre räntekostnader och lägre driftkostnader

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 733	5 719	5 717	5 716	5 728
Rörelseresultat (tkr)	1 302	1 871	436	95	1 516
Resultat efter finansiella poster (tkr)	975	1 373	-351	-901	450
Balansomslutning (tkr)	43 641	42 742	46 037	47 139	47 948
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0	219	2 550	2 900
Soliditet (%)	28 %	27 %	22 %	22 %	23 %

Definitioner av nyckeltalen:

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.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 581 300	0	7 430 735	1 372 567	11 384 602
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	1 372 567	-1 372 567	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		597 000	-597 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-597 000	597 000		0
Årets resultat				975 230	975 230
Belopp vid årets utgång	2 581 300	0	8 803 302	975 230	12 359 832

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 803 301
Disposition ur Fond för yttre underhåll	597 000
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-597 000
Årets resultat	975 230
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	9 778 531

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 778 531
-------------------------	-----------

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

M

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 733 346	5 722 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 485	402 205
Summa rörelseintäkter		5 787 831	6 124 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 899 382	-2 068 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 680	-235 168
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 114 453	-763 349
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-165 102	-153 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-985 492	-985 491
Övriga rörelsekostnader		-59 414	-46 994
Summa rörelsekostnader		-4 485 523	-4 253 280
Rörelseresultat		1 302 308	1 871 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 585	16 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 663	-515 288
Summa finansiella poster		-327 078	-498 914
Årets resultat		975 230	1 372 567



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>38 709 008</u>	<u>39 694 500</u>
	38 709 008	39 694 500

Summa Materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>38 709 508</u>	<u>39 695 000</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

	4 741 286	2 886 224
--	-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	0	6 597
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

	63 958	34 431
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>126 106</u>	<u>120 111</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>4 931 350</u>	<u>3 047 363</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>4 931 350</u>	<u>3 047 363</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>43 640 858</u>	<u>42 742 363</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 581 300

2 581 300

Summa bundet eget kapital

2 581 300

2 581 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 803 301

7 430 735

Årets resultat

975 230

1 372 567

Summa fritt eget kapital

9 778 531

8 803 302

Summa eget kapital**12 359 831****11 384 602****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 050 126

29 679 006

Summa långfristiga skulder

29 050 126

29 679 006

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

314 440

Medlemmarnas inre fond

Not 14

994 774

934 967

Leverantörsskulder

350 003

156 305

Aktuell skatteskuld

Not 15

171

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

49 461

44 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

522 052

543 221

Summa kortfristiga skulder

2 230 901

1 678 755

Summa skulder**31 281 027****31 357 761****Summa eget kapital och skulder****43 640 858****42 742 363**



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,79 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fastighetslån

29 364 566 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 682 000 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	5 848 404	5 848 404
	Hysesintäkt garage och bilplatser	34 230	33 320
	Avsatt till inre fond	-162 504	-162 498
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 216	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	3 330
		<u>5 733 346</u>	<u>5 722 556</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	48 333	395 334
	Övrigt	6 152	6 871
		<u>54 485</u>	<u>402 205</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-385 118	-564 847
	El	-167 930	-173 024
	Vatten	-245 472	-251 238
	Renhållning	-190 418	-184 835
	TV, bredband, iptelefoni	-510 508	-509 806
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-87 263	-90 706
	Försäkringar	-120 111	-105 627
	Fastighetsskatt	-189 360	-182 592
	Övriga driftskostnader	-3 202	-6 079
		<u>-1 899 382</u>	<u>-2 068 754</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 925	-11 313
	Förvaltningskostnader	-162 919	-157 576
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 238	0
	Föreningsverksamhet	0	-1 838
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 849	-4 091
	Medlemsavgifter HSB	-57 600	-57 600
	Stämma och styrelse	-3 149	-2 750
		<u>-261 680</u>	<u>-235 168</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 114 453	-763 349
		<u>-1 114 453</u>	<u>-763 349</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-52 680	-45 600
	Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
	Övriga arvoden	-37 900	-33 940
	Revisionsarvode	-2 500	-3 300
	Sociala avgifter	-30 022	-28 084
	Utbildning	0	-600
		<u>-165 102</u>	<u>-153 524</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-960 496	-960 495
	Markanläggningar	-24 996	-24 996
		<u>-985 492</u>	<u>-985 491</u>



Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 704 140	54 704 140
Ingående anskaffningsvärde mark	4 646 000	4 646 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	0
Årets investering markanläggning	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 850 140	59 850 140

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 097 316	-19 136 821
Årets avskrivningar byggnader	-960 496	-960 495
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 324	-33 328
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 996	-24 996
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 141 132	-20 155 640

Utgående bokfört värde

38 709 008 39 694 500

Bokförda värden byggnader	33 646 328	34 606 824
Bokförda värden mark	4 646 000	4 646 000
Bokförda värden markanläggningar	416 680	441 676

Fastighetsbeteckning: Norrberga 1:304 och 1:305

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 982	54 000 000	12 400 000	66 400 000	66 400 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	0
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	6 597
	0	6 597

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	120 111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 106	0
	126 106	120 111

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDEA HYPOTEK AB		0,56%	2018-01-30	19 672 954	204 928
NORDEA HYPOTEK AB		0,56%	2018-02-02	9 691 612	109 512
				29 364 566	314 440
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 050 126
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 257 760
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					27 792 366
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				51 673 000	51 673 000
Summa ställda säkerheter				51 673 000	51 673 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	934 967	870 946
Avsättning	162 504	162 498
Uttag	-102 697	-98 477
	994 774	934 967

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	171	0
	171	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	27 334	24 084
Arbetsgivaravgifter	22 127	20 178
	49 461	44 262

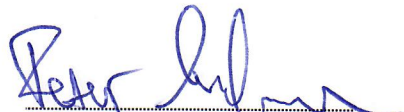
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	28 325	39 178
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 202	492 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 525	11 200
	522 052	543 221

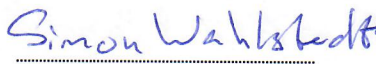



Linköping 27/02 2018


Tommy Kindstedt


Peter Andersson


Ronny Gustavsson


Simon Wahlstedt



Tobias Lindberg


Birgitta Karlsson


Marie Forss

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-07


Per Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrberga, org.nr. 716402-6002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrberga i Linköping 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

ML

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 Linköping 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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:

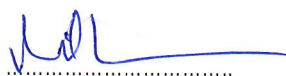
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Linköping den 7/3 2018



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Johansson

Av föreningen vald revisor