



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Himna i Linköping

Org nr 716402-5426

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 41: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 Lingham, 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).

Bostadsrättsföreningen bildades 1977 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1978-79. Föreningen äger fastigheterna Himna 11:230 och 11:231 med adress Himnavägen 12-146.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 68 bostäder med en sammanlagd yta av 5 987 kvm, 62 garage och 37 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 88 kvm

R o k	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2	7	465,5
3	29	2 382,0
4	28	2 685,5
5	4	454,0
Lägenheter bostadsrätt	68	5 987,0



Medlemsinformation

Styrelse

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

Jenny Almroth, ordförande
 Linus Skärbring, vice ordförande
 Helena Eriksson, sekreterare
 Jonas Bergqvist, ledamot
 Inger Kannerstål, HSB ledamot

Sofia Johansson, suppleant
 Ingalill Varverud, suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jenny Almroth och Linus Skärbring.

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Jenny Almroth och Jonas Bergqvist samt suppleanterna Sofia Johansson och Ingalill Varverud.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 94 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 13 stycken överlåtelser skett.

Kurser och konferenser

Deltagare:

Jenny Almroth o Helena Eriksson
 Jenny Almroth

Kurs/konferens:

Ordförande och sekreterarutbildning
 HSB Kod, Att läsa en årsredovisning samt Introduktion
 styrelsearbete

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017.

Revisorer

Revisorer har varit Matilda Olerius valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Helena Eriksson
 Ersättare: Jenny Almroth

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunnar Karlsson och Kerstin Rehntoft.

KUL-kommitté och fritidsaktiviteter

Föreningen anordnade en trivseldag med aktiviteter och korygrillning under hösten.

Övrigt

En renoveringsgrupp inrättades och vicevärdskontoret har gjorts om till ett gästrum.
 En medlem hjälper till och tömmer papperskorgarna
 Några medlemmar har hjälpt till med blomplantering
 Några medlemmar har hjälpt till med utlämning av nyckel till gemensamhetslokalen



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Fortsatt byte av luftvärmepumpar
- Underhåll och målning av takhuvar och avloppsluftningar
- Ombyggnad av vicevärdskontoret till ett övernattningsrum

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 samt en extra avsättning om 400 tkr efter beslut av styrelsen.

Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

- Byte av garageportar ink lås
- Byte av fasadbelysning vid garagelängor
- Upprustning av lekpark

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Föreningen har avtal med HSB Boservice beträffande jouranmälan.

Föreningen har även avtal med Botrygg i Linköping gällande fastighetsskötsel samt Rentema gällande städning av gemensamhetslokalerna.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har inte tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna med 2 % fr o m 2017-01-01. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 587 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 12 439 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 072 792 kr. Under året har föreningen amorterat 271 650 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 143 726 kr och beror bland annat på lägre räntekostnader.



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 770	3 666	3 561	3 467	3 328
Rörelseresultat (tkr)	1 421	1 460	1 090	261	803
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 144	1 120	658	-273	141
Balansomslutning (tkr)	28 870	28 320	27 201	27 229	27 404
Fond för yttre underhåll (tkr)	479	244	272	713	791
Soliditet (%)	21	18	14	12	13

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	1 046 400	243 839	2 552 567	1 119 511	4 962 317
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 119 511	-1 119 511	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		766 000	-766 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-531 058	531 058		0
Årets resultat				1 143 726	1 143 726
Belopp vid årets utgång	1 046 400	478 781	3 437 136	1 143 726	6 106 043

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 672 078
Disposition ur Fond för yttre underhåll	531 058
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-766 000
Årets resultat	<u>1 143 726</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 580 862

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 580 862
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 769 767	3 665 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>128 358</u>	<u>541 441</u>
Summa rörelseintäkter		3 898 125	4 207 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 200 963	-1 672 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 150	-186 509
Underhåll enligt plan	Not 6	-531 058	-376 759
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-88 321	-115 751
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-430 280	-381 719
Övriga rörelsekostnader		<u>-12 052</u>	<u>-13 968</u>
Summa rörelsekostnader		-2 476 823	-2 747 049
Rörelseresultat		1 421 302	1 460 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 851	9 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-285 427</u>	<u>-350 532</u>
Summa finansiella poster		-277 576	-340 562
Årets resultat		1 143 726	1 119 511



Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 766 344	23 602 624
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 766 344</u>	<u>23 602 624</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 766 844</u>	<u>23 603 124</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47 313	0
Kundfordringar		6 365	0
Avräkningskonto HSB		2 759 461	2 590 462
Aktuell skattefordran	Not 11	8 735	8 735
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	47 309	1 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	234 139	116 157
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 103 322</u>	<u>2 716 551</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 103 322</u>	<u>4 716 551</u>
Summa tillgångar		<u>28 870 166</u>	<u>28 319 675</u>

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 046 400	1 046 400
Fond för yttre underhåll	478 781	243 839
Summa bundet eget kapital	1 525 181	1 290 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 437 136	2 552 567
Årets resultat	1 143 726	1 119 511
Summa fritt eget kapital	4 580 862	3 672 078

Summa eget kapital**6 106 043** **4 962 317****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 799 212	22 070 862
Summa långfristiga skulder		21 799 212	22 070 862

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		273 580	273 580
Medlemmarnas inre fond	Not 16	71 965	121 122
Leverantörsskulder		59 311	558 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	560 055	333 383
Summa kortfristiga skulder		964 912	1 286 496

Summa skulder**22 764 124** **23 357 358****Summa eget kapital och skulder****28 870 166** **28 319 675**

**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 och 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

6 326 tkr 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 år 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 360 962 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 516 012	3 447 120
	Hysesintäkt garage och bilplatser	245 820	227 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	-8 640	-8 640
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 575	0
		<u>3 769 767</u>	<u>3 665 680</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	91 849	506 685
	Övriga ersättningar och intäkter	24 070	21 135
	Bonus HSB Östergötland	12 439	13 621
		<u>128 358</u>	<u>541 441</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-118 030	-82 923
	El	-123 670	-120 185
	Vatten	-142 733	-142 316
	Renhållning	-86 298	-116 931
	TV, bredband, iptelefoni	-42 822	-44 503
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-161 672	-149 646
	Försäkringar	-240 735	-616 081
	Fastighetsskatt	-270 082	-270 082
	Övriga driftskostnader	-14 921	-129 676
		<u>-1 200 963</u>	<u>-1 672 343</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 463	-9 338
	Förvaltningskostnader	-137 514	-130 957
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 804	0
	Föreningsverksamhet	-2 454	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 089
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 492	-7 194
	Förbrukningsinventarier	-7 273	-6 413
	Medlemsavgifter HSB	-27 204	-27 204
	Stämma och styrelse	-2 576	-4 314
	Arrende, hyra, leasing	-1 369	0
		<u>-214 150</u>	<u>-186 509</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-531 058	-376 759
		<u>-531 058</u>	<u>-376 759</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-50 000	-47 509
	Vicevärdsarvode	-13 332	-34 650
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Övriga personalkostnader	-500	-1 550
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-20 689	-26 604
	Utbildning	-1 800	-1 938
		<u>-88 321</u>	<u>-115 751</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-390 535	-381 719
	Restvärdesavskrivning	-39 745	0
		<u>-430 280</u>	<u>-381 719</u>



Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 392 152	22 392 152			
	Årets investering byggnader	594 000	0			
	Årets utrantering	-86 036	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 364 270	10 364 270			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 264 386	32 756 422			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 153 798	-8 772 079			
	Årets försäljning, utrantering byggnad	46 291	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-390 535	-381 719			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 498 042	-9 153 798			
	Utgående bokfört värde	23 766 344	23 602 624			
	Bokförda värden byggnader	13 402 074	13 238 354			
	Bokförda värden mark	10 364 270	10 364 270			
	Fastighetsbeteckning:	Himna 11:230 och 11:231				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Himna 11:230 och 11:231	1979	22 955 000	13 056 000	36 011 000	36 011 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran	8 735	8 735			
		8 735	8 735			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Bonus HSB Östergötland	12 439	409			
	Skattekonto	34 870	788			
		47 309	1 197			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	108 257	104 259			
	Upplupna ränteintäkter	417	667			
	Pågående försäkringsärenden	114 598	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 867	11 231			
		234 139	116 157			
Not 14	Kortfristiga placeringar	Löptid	Räntesats			
	HSB Östergötland	3-månader	0,25%			
			2 000 000			
			2 000 000			
			2 000 000			
			2 000 000			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,36%	2018-02-01	3 010 730	68 040
Stadshypotek	0,91%	2018-04-30	515 000	10 000
Stadshypotek	0,87%	2018-06-01	2 188 566	22 916
Stadshypotek	1,28%	2019-06-30	1 985 589	20 792
Stadshypotek	1,15%	2019-03-01	4 810 575	49 980
Stadshypotek	1,10%	2018-01-02	611 760	7 720
Stadshypotek	1,62%	2021-12-01	4 896 000	51 000
Stadshypotek	1,25%	2020-10-30	4 054 572	43 132
			22 072 792	273 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 799 212
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 094 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				20 704 892
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			25 552 000	25 552 000
Summa ställda säkerheter			25 552 000	25 552 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	121 122	178 454
Uttag	-49 156	-57 332
	71 965	121 122

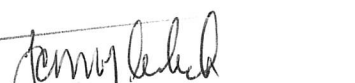
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

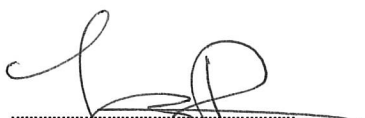
Upplupna räntekostnader	16 418	17 885
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 780	305 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 857	9 840
	560 055	333 383

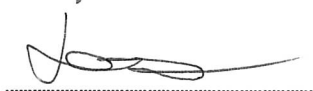
Linköping den 8/3 2018


Helena Eriksson



Inger Kannerstål

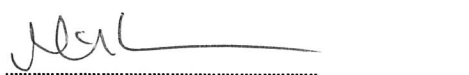

Jenny Alnroth


Jonas Bergqvist


Linus Skärbring

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-26


Matilda Olerius
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Himna i Linköping, org.nr. 716402-5426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Himna i 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

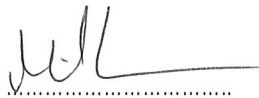
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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.

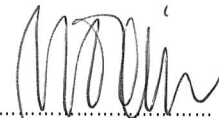
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 26/3 2018



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Matilda Olerius

Av föreningen vald revisor