



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrberga i Linköping

Org nr 716402-6002

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 38:e verksamhetsår

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

Förvaltningsberättelse 2018

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	144	12 46
Garage	144	
Bilplatser	78	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal och tvättstugor.



Medlemsinformation

Styrelse

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

Tommy Kindstedt	ordförande
Tobias Lindberg	vice ordförande
Simon Wahlstedt	sekreterare
Birgitta Karlsson	ledamot
Ronny Gustavsson	ledamot
Peter Andersson	ledamot
Marie Forss	HSB-ledamot
Jörgen Fäldt	suppleant
Jan Basilius	suppleant
Torbjörn Grenn	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Peter Andersson, Tommy Kindstedt, Simon Wahlstedt, Jan Basilius och Jörgen Fäldt.

Styrelsen har under året hållit 9 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.

Städdagar har anordnats under höst och vår. Arrangemangen, där både arbete och trivsel kombineras, var välbesökt.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 203 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2018.

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 18 st el-element
- Byte av 13 st luftvärmepumpar
- Nya gungor till Tranbärsvägen och Blåeldsvägen.
- Föreningen har bytt 3 st varmvattensberedare.
- Plåtbeklädnad på garage Tranbärsvägen och Blåeldsvägen
- Rengöring av ventilation i lägenheter

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Nya dörrar till förråd 22 st Målning av balkonger Blåeldsvägen Byte av 11 st luftvärmepumpar Torkskåp Tranbärsvägen Nytt stängsel runt fotbollspan Nya gungor till stora lekplatsen Byte a 3 st fläktmotorer på kvartershuset Blåeldsvägen
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 garae och hyrparkering, 1 st tvättmaskin bytt
2013	Asfaltering Tranbärsvägen och Blåeldsvägen, ny hyrparkering

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att inga större 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 2018.



Väsentliga avtal

Avtal har tecknats med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen. Lokalvården har ombesörjts av Isp. Tillsynen av avfallshantering inom området sköts av Åke Karlsson.

Avtal gällande snöröjning samt sandning i vårt område hade Peab AB under våren 2018 och sedan från hösten 2018 anlätades Ringsnäs jordbruk & service.

Föreningen har avtal med Vikingstad Rör AB som ombesörjer byte av varmvattenberedare. Detta tecknades för 2018.

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.

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 5 585 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 550 126 kr. Under året har föreningen amorterat 3 814 440 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 729 850 kr och beror högre drift- och underhållskostnader än tidigare år.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 744	5 733	5 719	5 717	5 716
Rörelseresultat (tkr)	927	1 302	1 871	436	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	730	975	1 373	-351	-901
Balansomslutning (tkr)	40 361	43 641	42 742	46 037	47 139
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0	0	219	2 550
Soliditet (%)	32	28	27	22	22

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	8 803 302	975 230	12 359 831
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	975 230	-975 230	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		659 000	-659 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-659 000	659 000		0
Årets resultat				729 850	729 850
Belopp vid årets utgång	2 581 300	0	9 778 531	729 850	13 089 682

Resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	9 778 531
Årets resultat	<u>729 850</u>
Summa till stämmans förfogande	10 508 382

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	10 508 382
-----------------------------------	------------

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

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 744 263	5 733 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	816	54 485
Summa rörelseintäkter		5 745 080	5 787 831

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 074 056	-1 899 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 690	-261 680
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 316 360	-1 114 453
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-171 102	-165 102
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-990 524	-985 492
Ovriga rörelsekostnader		0	-59 414
Summa rörelsekostnader		-4 817 732	-4 485 523

Rörelseresultat

927 347 1 302 308

Finansiella poster

Ränteintäkter, räntekostnader och liknande poster		-197 497	-327 078
Summa finansiella poster		-197 497	-327 078

Årets resultat

729 850 975 230



Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 321 684	38 709 008
Summa materiella anläggningstillgångar		38 321 684	38 709 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 322 184	38 709 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 826 871	4 741 286
Övriga kortfristiga fordringar		80 419	63 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 475	126 106
Summa kortfristiga fordringar		2 038 765	4 931 350
Summa omsättningstillgångar		2 038 765	4 931 350
Summa tillgångar		40 360 949	43 640 858

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

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

9 778 531

8 803 302

Årets resultat

729 850

975 230

Summa fritt eget kapital

10 508 382

9 778 531

Summa eget kapital

13 089 682

12 359 831

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

25 235 686

29 050 126

Summa långfristiga skulder

25 235 686

29 050 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

314 440

314 440

Medlemmarnas inre fond

Not 13

984 385

994 774

Leverantörsskulder

211 661

350 003

Aktuell skatteskuld

Not 14

3 339

171

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

47 343

49 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

474 413

522 052

Summa kortfristiga skulder

2 035 581

2 230 901

Summa skulder

27 271 267

31 281 027

Summa eget kapital och skulder

40 360 949

43 640 858



Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	729 850	975 230
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	990 524	985 492
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 720 374</u>	<u>1 960 722</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 830	-28 925
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-195 320	237 706
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 503 225</u>	<u>2 169 503</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-603 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-603 200</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 814 440	-314 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 814 440</u>	<u>-314 440</u>
Årets kassaflöde	-2 914 415	1 855 063
Likvida medel vid årets början	4 741 286	2 886 224
Likvida medel vid årets slut	1 826 871	4 741 286

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

**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 1,79 % av anskaffningsvärdet.

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

Fastighetslån

25 550 126 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2019 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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 41 682 324 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 848 404	5 848 404
	Hysesintäkt garage och bilplatser	34 440	34 230
	Avsatt till inre fond	-162 507	-162 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 691	13 216
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 235	0
		5 744 263	5 733 346
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	48 333
	Övrigt	816	6 152
		816	54 485
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-391 442	-385 118
	El	-189 764	-167 930
	Vatten	-247 122	-245 472
	Renhållning	-221 079	-190 418
	Fastighetsskatt	-192 528	-189 360
	Övriga driftskostnader	-832 121	-721 085
		-2 074 056	-1 899 383
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-11 925	-12 925
	Förvaltningskostnader	-166 176	-162 919
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 369	-17 238
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 620	-7 849
	Medlemsavgifter HSB	-57 600	-57 600
	Stämma och styrelse	0	-3 149
		-265 690	-261 680
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-1 316 360	-1 114 453
		-1 316 360	-1 114 453
Not 7 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-50 800	-52 680
	Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
	Övriga arvoden	-41 540	-37 900
	Revisionsarvode	-3 800	-2 500
	Sociala avgifter	-30 362	-30 022
	Utbildning	-2 600	0
		-171 102	-165 102
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-965 528	-960 496
	Markanläggningar	-24 996	-24 996
		-990 524	-985 491



Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 704 140	54 704 140			
	Årets investering byggnader	603 200	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 646 000	4 646 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 453 340	59 850 140			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 057 812	-20 097 316			
	Årets avskrivningar byggnader	-965 528	-960 496			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-83 320	-58 324			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 996	-24 996			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 131 656	-21 141 132			
	Utgående bokfört värde	38 321 684	38 709 008			
	Bokförda värden byggnader	33 284 000	33 646 328			
	Bokförda värden mark	4 646 000	4 646 000			
	Bokförda värden markanläggningar	391 684	416 680			
	Fastighetsbeteckning: Norrberga 1:304 och 1:305					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1982	54 000 000	12 400 000	66 400 000	66 400 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				500	500	500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			131 475	126 106	126 106
				131 475	126 106	126 106
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Nästa års	amortering	
	NORDEA HYPOTEK AB	2019-01-30	15 968 026	204 928		
	NORDEA HYPOTEK AB	2019-02-04	9 582 100	109 512		
			25 550 126	314 440		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			25 235 686		
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 257 760		
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			23 977 926		
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning		51 673 000	51 673 000		
	varav i eget förvar		15 136 000	15 136 000		
	Summa ställda säkerheter		51 673 000	51 673 000		
Not 13	Medlemmarnas inre fond					
	Ingående värde		994 774	934 967		
	Avsättning		162 507	162 504		
	Uttag		-172 896	-102 697		
			984 385	994 774		




Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 339	171
	<u>3 339</u>	<u>171</u>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	25 884	27 334
Arbetsgivaravgifter	21 459	22 127
	<u>47 343</u>	<u>49 461</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 877	28 325
Förutbetalda årsavgifter och hyror	438 336	444 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 200	49 525
	<u>474 413</u>	<u>522 052</u>


Linköping 26/3 2019



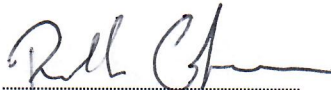
Tommy Kindstedt




Marie Fors



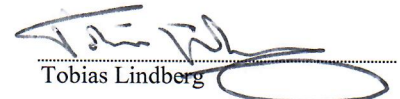
Peter Andersson



Ronny Gustavsson



Simon Wahlstedt



Tobias Lindberg




Birgitta Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-03



Per Johansson
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrberga i Linköping 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoreernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

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 Norrberga i Linköping 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. 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 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 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 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.

Linköping den 3 / 4 2019



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Johansson

Av föreningen vald revisor