



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping

Org.nr. 716425-9272

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 20 september 2013. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2017.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ulf Linderoth	ordförande	
Jonas Callander	vice ordförande	i tur att avgå
Isabella Nystrand	sekreterare	
Pernilla Mellqvist	vice sekreterare	i tur att avgå
Mathias Ibbe	studieorganisatör	i tur att avgå
John Vall	ledamot	
Marja-Leena Ilovaara	ledamot utsedd av HSB	

Firmateknare har varit Ulf Linderoth, Isabella Nystrand, Jonas Callander och Mathias Ibbe, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Anders Johansson med Berit Bergqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. 



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ulf Linderoth som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Isabella Nystrand som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Peter Bergqvist och Rikard Magnusson.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kimstad 8:32 och 8:57 i Norrköpings kommun. Parhusen uppfördes under år 1991 och innehåller 22 bostäder om 2 714 m<sup>2</sup> och en gemensamhetslokal om 58 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:

10 st	4 rum och kök, 116,0 m <sup>2</sup>
12 st	5 rum och kök, 129,5 m <sup>2</sup>

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Målning av fasader	2011
Byte av värme och ventilation	2014-2015
Renovering av balkongräcken	2016
Byte av varmvattenberedare	2016

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
E-on	Elavtal
Länsförsäkringar Östgöta	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Ulf Linderoth fungerat.


### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-01-10 av styrelsen.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Renovering av föreningslokal	236 425 kr
Trädfällning	84 375 kr
Utbyte av två värmepumpar	67 500 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. 



### Medlemsinformation

Inga bostadsrätter har överlåtits under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39 (39). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2018.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder, tkr	1 394	1 394	1 449	1 467	1 453
Årets resultat, tkr	16	261	367	507	627
Balansomslutning, tkr	14 773	14 878	14 664	14 887	14 034
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	514	514	534	541	535
Driftskostnad, kr/kvm *	285	383			
Ränta, kr/kvm	86	89			
Lån, kr/kvm	4 029	4 071			
Fond för yttre underhåll, tkr	1 679	1 840			
Likviditet %	874 %	621 %			
Soliditet %	23 %	22 %			

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

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 sänktes med 5 % den 1 oktober 2015, som en följd av införandet av enhetsmätning av vatten. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 514 kr/m<sup>2</sup> exkl. värme och vatten.

cc



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 000	1 839 760	1 171 550	260 638	3 337 947
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			260 638	-260 638	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		143 000	-143 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-303 925	303 925		0
Årets resultat				15 705	15 705
Belopp vid årets utgång	66 000	1 678 835	1 593 112	15 705	3 353 652

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 593 112
Årets resultat	15 705
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 608 817</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 608 817
-----------------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 435 593	1 470 049
Övriga rörelseintäkter	3	160 313	438 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 595 906</b>	<b>1 908 740</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-606 086	-848 832
Övriga externa kostnader	5	-82 239	-123 295
Underhåll enligt plan	6	-303 925	-93 029
Personalkostnader och arvoden	7	-102 233	-90 677
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-249 146	-249 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 343 628</b>	<b>-1 404 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 278</b>	<b>503 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 062	4 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 635	-247 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 573</b>	<b>-243 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 705</b>	<b>260 638</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 705</b>	<b>260 638</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	15 705	260 638
Reservering till fond yttre underhåll	-143 000	-139 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	303 925	93 029
<b>Överskott</b>	<b>176 630</b>	<b>214 667</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *cc*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

716425-9272

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 316 402	12 565 548
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>12 316 402</b>	<b>12 565 548</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 316 902</b>	<b>12 566 048</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24	0
Övriga fordringar		1 000	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 512	51 505
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>44 536</b>	<b>52 505</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 750 000	1 450 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>1 750 000</b>	<b>1 450 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	661 214	809 687
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>661 214</b>	<b>809 687</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 455 750</b>	<b>2 312 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 772 653</b>	<b>14 878 240</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not      **2017-12-31**      **2016-12-31**

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

Insatser		66 000	66 000
Fond för yttre underhåll		1 678 835	1 839 760
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 744 835</i>	<i>1 905 760</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 593 112	1 171 550
Årets resultat		15 705	260 638
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 608 817</i>	<i>1 432 187</i>

**Summa eget kapital**

**3 353 652**      **3 337 947**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut      13      11 137 890      11 167 902

**Summa långfristiga skulder**      **11 137 890**      **11 167 902**

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	30 012	117 512
Leverantörsskulder		46 902	48 894
Aktuella skatteskulder		5 109	7 012
Övriga skulder	15	1 228	17 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	197 860	181 260

**Summa kortfristiga skulder**      **281 111**      **372 391**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 772 653**      **14 878 240<sup>cc</sup>**

## 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 95 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,96 %.

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 2 884 tkr.

### 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 394 040	1 394 040
Gemensamhetslokal	2 250	1 300
Intäkter vatten	39 303	74 709
Avsättning till inre fond	0	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 435 593</b>	<b>1 470 049</b>

### 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Pantförskrivningsavgift	1 344	0
Återbäring Länsförsäkringar	3 601	3 131
Ersättning från försäkringsbolag	155 368	435 262
Övriga ersättningar	0	298
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>160 313</b>	<b>438 691</b>



4 Driftskostnader	2017	2016
Reparation försäkringsärende	168 368	471 054
Löpande underhåll	118 116	58 786
Elavgifter	9 479	9 154
Vatten och avlopp	62 492	77 934
Sophämtning	27 505	26 904
Försäkringar	22 813	21 825
Vägavgifter	33 000	26 400
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	136 020	136 020
Bevakningskostnader	26 097	20 757
Förbrukningsinventarier	2 197	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>606 086</b>	<b>848 832</b>

5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	9 395	8 675
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 885	48 991
Övriga förvaltningskostnader	5 072	6 468
Konsultarvoden	3 595	12 130
Medlemsavgift HSB	11 690	11 690
Möteskostnader	1 260	1 310
Fritidsverksamhet	0	34 030
Överlåtelseavgift	1 343	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 239</b>	<b>123 295</b>

6 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	303 925	93 029
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>303 925</b>	<b>93 029</b>

7 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	16 200	16 600
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	35 700	27 720
Sociala avgifter	24 833	20 857
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>102 233</b>	<b>90 677</b>

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

8 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2112	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 702 255	12 702 255
Ingående anskaffningsvärde mark	2 168 000	2 168 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 870 255</b>	<b>14 870 255</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 304 707	-2 055 562
Årets avskrivningar	-249 146	-249 145
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 553 853</b>	<b>-2 304 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 316 402</b>	<b>12 565 548</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 990 000	14 990 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 146 000	3 146 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 136 000</b>	<b>18 136 000</b>
Fastighetsbeteckning: Kimstad 8:32, 8:57		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 642	16 932
Upplupna ränteintäkter	0	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 870	34 337
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>43 512</b>	<b>51 505</b>

11 Övriga kortfristiga placeringar				2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande konto HSB				1 750 000	1 450 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>				<b>1 750 000</b>	<b>1 450 000</b>
12 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Swedbank				661 214	809 687
<b>Summa kassa och bank</b>				<b>661 214</b>	<b>809 687</b>
13 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek AB	1,03	2021-10-30		2 851 206	2 881 218
Swedbank					8 404 196
Stadshypotek AB	0,91	2020-10-30		8 316 696	0
				<b>11 167 902</b>	<b>11 285 414</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				30 012	117 512
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>11 137 890</b>	<b>11 167 902</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				120 048	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				11 017 842	
Uttagna fastighetsinteckningar				26 812 000	19 489 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>26 812 000</b>	<b>19 489 000</b>
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				30 012	117 512
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>30 012</b>	<b>117 512</b>

15 Övriga skulder		
	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	600	8 652
Lagstadgade sociala avgifter	628	9 061
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 228</b>	<b>17 713</b>

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	32 120	2 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 721	806
Upplupna räntekostnader	14 857	41 406
Förutbetalda hyror och avgifter	114 636	125 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 526	10 555
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>197 860</b>	<b>181 260</b>

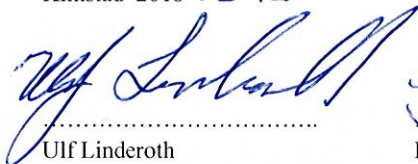


HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

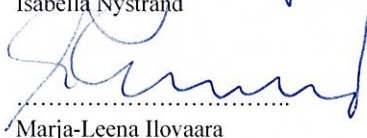
716425-9272

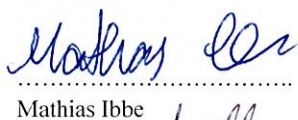
Kimstad 2018-02-12

  
.....  
Ulf Linderoth

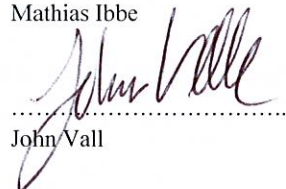
  
.....  
Isabella Nystrand

  
.....  
Jonas Callander

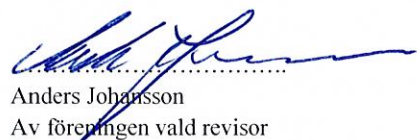
  
.....  
Marja-Leena Ilovaara


  
.....  
Mathias Ibbe

  
.....  
Pernilla Mellqvist

  
.....  
John Vall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-07 .....

  
.....  
Anders Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjärblomman i Norrköping, org.nr. 716425-9272

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjärblomman i Norrköping 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 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 tvekel 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 Tjärblomman i Norrköping 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. 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 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 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, viktiga 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.

Norrköping 7/3 2018



Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anders Johansson  
Av föreningen vald revisor