



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kalven i Linköping

Org nr 716402-7901

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 35: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 färdigställdes år 1985 på fastigheterna Kalven 10 och Kameleonten 12 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Tegelbruksgatan 9 och Vetegatan.

Föreningens hus omfattar 12 bostäder med en sammanlagd yta av 961,5 kvm. Medelytan för bostäder är ca 80 kvm.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 12 bostäder med en sammanlagd yta av 961,5 kvm. Medelytan för bostäder är ca 80 kvm. Butikens lokalyta uppgår till 254 kvm och lagerlokaler till 112 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
2 rum	4	283,5
3 rum	4	304
4 rum	4	374
Lägenheter bostadsrätt	12	961,5
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	14	
Parkeringsplatser	6	



Gemensamma utrymmen

Föreningen har cykelrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Fasadvättning samt ommålning av hela fastigheten utvändigt
- Staket uppfört på entrésidan/gavel
- Gästparkeringar anordnade (3st) samt markering och skyltar
- Reparation VA – varmvatten
- Översyn isolering tak
- Ventilation i en lägenhet kontrollerad och åtgärdad

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Cykelförvaring i utomhusförråd
2015	Förbättring av ventilationssystemet, målning av garage, funktionskontroll termostater
2014	Undercentral för fjärrvärme, ventilationsförbättring, byte styrsystem för reglersystem

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:

- Omhängning av garageportar (12st á 2 000 kr/st) planeras för 2018

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Stefan Gidholt varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via ComHem.

Försäkringar

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



Medlemsinformation

Styrelse

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

Mikael Ankelius	Ordförande
Susanna André	Sekreterare
Stefan Gidholt	Ledamot
Mikael Gustavsson	Ledamot, avsagt sig uppdraget under året.
Lisbeth Nord Ekvall	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Ankelius och Susanna André.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Susanna André, Mikael Ankelius, Stefan Gidholt och Michael Gustavsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 15 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj.

Revisorer

Revisorer har varit Evelin Davidsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie	Mikael Ankelius
Ersättare	Susanna André

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 588 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5 847 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 661 672 kr. Under året har föreningen amorterat 64 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -453 742 kr och beror främst på högre underhållskostnader enligt plan än tidigare år.

Övrigt

Hyror planeras att höjas fr.o.m 1 april 2018 i och med att nytt avtal med ComHem träder i kraft med både digital TV, Bredband 250 Mbit samt telefoni ca 155 kr/lägenhet. (Här måste kontakt tas/fås med ekonom för framräkning av rätt hyra/m² och lägenhet)

Garagehyror kommer höjas fr.o.m 1 april 2018 då renovering av garageportar planeras och en mer marknadsmässig hyra eftersträvas (Varmgarage 2st = 500 kr/mån, Kallgarage 8 st = 300 kr/mån, externa uthyrda kallgarage 4 st 600 kr/mån samt ute P-platser 4 st = 200 kr/mån). Avtal för extern garageuthyrning ska tas fram.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	845	840	839	841	869
Rörelseresultat (tkr)	-367	215	69	141	262
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-454	129	-26	26	142
Balansomslutning (tkr)	6 126	6 613	6 607	6 747	8 093
Fond för yttre underhåll (tkr)	896	1 472	1 487	1 664	1 626
Soliditet (%)	38	42	40	39	32

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	262 998	1 471 569	884 931	129 369	2 748 867
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			129 369	-129 369	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 000	-1 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-576 343	576 343		0
Årets resultat				-453 742	-453 742
Belopp vid årets utgång	262 998	896 226	1 589 643	-453 742	2 295 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 014 300
Disposition ur Fond för yttre underhåll	576 343
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-1 000
Årets resultat	-453 742
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	1 135 901

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 135 901
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	845 199	841 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 847	8 286
Summa rörelseintäkter		851 046	849 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-411 861	-379 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 225	-54 138
Underhåll enligt plan	Not 6	-576 343	-29 233
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-29 820	-42 603
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-122 827	-122 826
Övriga rörelsekostnader		-10 309	-6 185
Summa rörelsekostnader		-1 218 386	-634 099
Rörelseresultat		-367 340	215 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 444	3 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 846	-89 369
Summa finansiella poster		-86 402	-86 117
Årets resultat		-453 742	129 369

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	5 293 180	5 416 007
	<u>5 293 180</u>	<u>5 416 007</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>5 293 680</u>	<u>5 416 507</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

805 237	473 626
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 11	3 971	4 535
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

8 991	4 216
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	13 876	13 783
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>832 075</u>	<u>496 160</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	0	700 000
--------	---	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>0</u>	<u>700 000</u>
----------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>832 075</u>	<u>1 196 160</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 125 755</u>	<u>6 612 667</u>
------------------	------------------

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Medlemsinsatser	262 998	262 998
Fond för yttre underhåll	896 226	1 471 569
Summa bundet eget kapital	1 159 224	1 734 567

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 589 643	884 931
Årets resultat	-453 742	129 369
Summa fritt eget kapital	1 135 901	1 014 300

Summa eget kapital**2 295 125** **2 748 867****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 597 672	3 661 672
Summa långfristiga skulder		3 597 672	3 661 672

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	64 000	64 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	20 500	20 500
Leverantörsskulder		31 554	35 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	737	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	116 167	81 436
Summa kortfristiga skulder		232 958	202 128

Summa skulder**3 830 630** **3 863 800****Summa eget kapital och skulder****6 125 755** **6 612 667**



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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

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 1 315 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 3 947 864 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	565 092	565 092
	Hysesintäkt lokaler	224 316	221 700
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 000	53 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 912	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 879	1 507
		845 199	841 299
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	5 847	8 286
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-64 083	-31 799
	El	-38 897	-35 882
	Uppvärmning	-91 946	-98 320
	Vatten	-31 925	-29 755
	Renhållning	-19 104	-17 995
	TV, bredband, iptelefoni	-12 450	-12 196
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 208	-15 828
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-90 901	-93 947
	Försäkringar	-10 411	-9 987
	Fastighetsskatt	-33 220	-32 656
	Övriga driftskostnader	-8 717	-749
		-411 861	-379 114
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 225	-8 325
	Förvaltningskostnader	-50 842	-41 013
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 358	0
	Medlemsavgifter HSB	-4 800	-4 800
		-67 225	-54 138
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-576 343	-29 233
		-576 343	-29 233
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-7 750	-16 750
	Vicevärdsarvode	-13 200	-14 400
	Revisionsarvode	-1 750	-1 500
	Sociala avgifter	-7 120	-9 953
		-29 820	-42 603
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-122 827	-122 826
		-122 827	-122 826



Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 645 400	6 645 400			
	Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 345 400	7 345 400			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 929 393	-1 806 567			
	Årets avskrivningar byggnader	-122 827	-122 826			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 052 220	-1 929 393			
	Utgående bokfört värde	5 293 180	5 416 007			
	Bokförda värden byggnader	4 593 180	4 716 007			
	Bokförda värden mark	700 000	700 000			
	Fastighetsbeteckning: Kalven 10 och Kameleonten 12					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1985	7 800 000	3 840 000	11 640 000	11 640 000
	Lokaler	1985	1 175 000	569 000	1 744 000	1 744 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			3 971	4 535	
				3 971	4 535	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			10 723	10 411	
	Upplupna ränteinträder			0	233	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3 153	3 139	
				13 876	13 783	
Not 13	Kortfristiga placeringar	Löptid	Räntesats			
	Kapitalplacering HSB			0	700 000	
				0	700 000	
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Länsförsäkringar Hypotek AB	2,38%	2019-06-30	3 661 672	64 000	
				3 661 672	64 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 597 672	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				256 000	
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 341 672	
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning			5 417 000	5 417 000	
	Summa ställda säkerheter			5 417 000	5 417 000	



Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	20 500	20 500
	<u>20 500</u>	<u>20 500</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	360	360
Arbetsgivaravgifter	377	377
	<u>737</u>	<u>737</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 525	14 779
Förutbetalda årsavgifter och hyror	58 998	58 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 644	8 200
	<u>116 167</u>	<u>81 436</u>



Linköping den 27/4 2018

Mikael Ankelius

Stefan Gidholt

Susanna Andrén

Lisbeth Nord Ekvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-09

Evelin Davidsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalven i Linköping, org.nr. 716402-7901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalven 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 oberoende 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 Kalven 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 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:

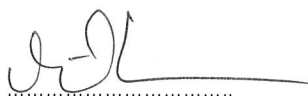
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9/15 2018



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Evelin Davidsson
Av föreningen vald revisor