



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Banken i Linköping
Org nr 769611-4946

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsföreningen Banken i Linköping

Org nr 769611-4946

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 10:e verksamhetsår

Om inget annat särskilt anges, redovisas all 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 årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bostadsrättsföreningen bildades 2004 och föreningens hus stod inflyttningsklara 2009.

Föreningen äger fastigheten Banken 1 med adress Borgmästaregatan 5 och 7B, Klostergatan 25B samt Ågatan 22B och 26 A.

Föreningens hus omfattar 60 bostäder med en sammanlagd yta av 5 654 m².

Medelyta för bostäder är ca 94 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Underhåll av trädetaljer på entréportarna
- Byte av trädäck på innergården
- Grovrengöring av golvbeklädnad i trappghus
- Underhåll av fläktsystem
- Rengöring av glaspartier

Styrelsen bedömer att inget större planerat underhållsarbete krävs 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.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Under verksamhetsåret har Kristina Tilly varit vicevärd fram till och med september månad, därefter har styrelsen haft hand om vicevärdssysslorna.



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

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband), kabel-TV och IP telefoni via Telia.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 673 kr/kvm. Under 2019 planerar styrelsen att hålla årsavgifterna oförändrade. Under 2018 höjdes garagehyran med 17 kr per månad och plats för att matcha föreningens kostnad för hyran till fastighetens ägare av garaget. 2019 höjs hyran med 24 kr per månad och plats av samma anledning.

Bostadsrättsföreningen har fått 12 631 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 005 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 680 000 kr.

Årets resultat blev – 386 058 kr vilket är bättre än budget och beror till största delen av lägre räntekostnader.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikael Fors	ordförande
Niclas Persson	sekreterare
Michael Landgård	ledamot
Kenneth Malmqvist	ledamot
Rolf Gustafsson	ledamot
Yumin Link	ledamot
Louise Örtenvik	HSB-ledamot
Ewa Wressle	suppleant
Thomas Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Fors, Niclas Persson, Kenneth Malmqvist och Yumin Link samt fyllnadsval för Michael Landgård samt suppleanterna Thomas Andersson och Ewa Wressle.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter Mikael Fors, Niclas Persson, Kenneth Malmqvist och Rolf Gustafsson två i förening.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 97 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Revisorer har varit Arash Noujoumi med Robert Spärrfeldt som suppleant, båda valda vid föreningsstämman, samt auktoriserad revisor Mikael Gustavsson utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:
Ordinarie: Mikael Fors
Ersättare: Rolf Gustafsson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2018.

Valberedningen har bestått av Elisabeth Kristiansen och Elisabet Wollhed

Studie- och fritidsorganisatör har varit Thomas Andersson.

KUL-Kommittén har bestått av Ann-Christine Lundqvist, Elisabet Wollhed och Jennifer Andersson.

Kurser och konferenser:

Deltagare:

Kenneth Malmqvist

Yumin Link

Thomas Andersson

Ewa Wressle

Niclas Persson

Kurs/konferens:

Introduktion styrelsearbete

Introduktion styrelsearbete

Introduktion styrelsearbete

Introduktion HSB Portalen

Sekreterarutbildning

Styrelsen har under året anordnat ett medlemsmöte den 27 november på restaurang Pinchos.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 438	4 423	4 404	4 372	4 392
Rörelseresultat före avskrivn (tkr)	1 785	1 979	1 948	1 642	2 016
Rörelseresultat (tkr)	175	369	337	31	405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-386	-456	-496	-971	-775
Balansomslutning (tkr)	201 862	204 959	206 019	206 961	208 252
Fond för yttre underhåll (tkr)	392	316	234	201	248
Soliditet (%)	77,33	76,35	76,18	76,08	76,00

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.



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 050 000	315525	585 122	-456 992	156 493 655
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-456 992	456 992	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		93 000	-93 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-16 198	16 198		0
Årets resultat				-386 058	-386 058
Belopp vid årets utgång	156 050 000	392 327	51 328	-386 058	156 107 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	51 328
Årets resultat	- 386 058
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	- 334 730

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 334 730
-------------------------	-----------

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



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 438 020	4 423 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 938	35 835
Summa rörelseintäkter		4 533 958	4 459 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 368 788	-2 057 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 558	-219 638
Personalkostnader och arvode	Not 6	-165 535	-183 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 610 436	-1 610 436
Övriga rörelsekostnader		0	-20 116
Summa rörelsekostnader		-4 359 317	-4 090 824
Rörelseresultat		174 640	368 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 667	6 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 365	-832 188
Summa finansiella poster		-560 698	-825 502
Resultat efter finansiella poster		-386 058	-456 992
Årets resultat		-386 058	-456 992

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>199 408 869</u>	<u>201 019 305</u>
	199 408 869	201 019 305

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>199 409 369</u>	<u>201 019 805</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 138	0
-------	---

Övriga fordringar

Not 10	1 424 617	2 015 993
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>227 222</u>	<u>122 990</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 652 976</u>	<u>2 138 983</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	<u>800 000</u>	<u>1 800 000</u>
	800 000	1 800 000

*Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>2 452 976</u>	<u>3 938 983</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>201 862 345</u>	<u>204 958 788</u>
--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	156 050 000	156 050 000
Fond för yttre underhåll	392 327	315 525
Summa bundet eget kapital	156 442 327	156 365 525

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	51 328	585 122
Årets resultat	-386 058	-456 992
Summa ansamlad förlust	-334 730	128 130

Summa eget kapital**156 107 597** **156 493 655****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	44 135 000	47 195 000
Summa långfristiga skulder		44 135 000	47 195 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		870 000	490 000
Leverantörsskulder		331 665	143 883
Skatteskulder		3 803	3 592
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	3 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	414 280	629 511
Summa kortfristiga skulder		1 619 748	1 270 133

Summa skulder**45 754 748** **48 465 133****Summa eget kapital och skulder****201 862 345** **204 958 788**



Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-386 058	-456 992
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 610 436	1 610 436
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 224 378</u>	<u>1 153 444</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 410	81 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-30 385	-113 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 095 583</u>	<u>1 121 924</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 680 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 680 000</u>	<u>-490 000</u>
Årets kassaflöde	-1 584 417	631 924
Likvida medel vid årets början	3 797 960	3 166 036
Likvida medel vid årets slut	2 213 543	3 797 960

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**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten blir då 0,87%/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetslån

26 405 tkr 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 amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

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 0 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 805 344	3 805 344
	Hysesintäkt garage och bilplatser	596 575	587 808
	Hysesintäkt övrigt	15 400	18 700
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 701	11 648
		4 438 020	4 423 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	74 719	0
	Ovriga ersättningar och intäkter	8 587	19 769
	Bonus HSB Ostergötland	12 632	16 066
		95 938	35 835
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-246 238	-54 576
	El	-104 301	-88 986
	Uppvärmning	-431 244	-409 898
	Vatten	-138 359	-106 201
	Renhållning	-67 912	-68 738
	TV, bredband, iptelefoni	-167 320	-167 891
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 809	-96 044
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-304 951	-262 881
	Försäkringar	-58 734	-57 064
	Fastighetsskatt	-40 110	-39 450
	Periodiskt underhåll	-16 198	-14 706
	Övriga driftskostnader	-143 814	-90 762
	Arrende, hyra, leasing	-617 798	-600 040
		-2 368 788	-2 057 237
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 063	-9 463
	Förvaltningskostnader	-94 182	-94 006
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 183	-12 090
	Föreningsverksamhet	-19 817	-21 627
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-31 609	-32 875
	Medlemsavgifter HSB	-24 000	-24 000
	Stämma och styrelse	-12 704	-25 577
		-214 558	-219 638
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-80 200	-69 533
	Vicevärdsarvode	-46 872	-61 504
	Övriga arvoden	-2 700	-2 000
	Revisionsarvode	-1 500	-2 823
	Sociala avgifter	-33 663	-45 138
	Utbildning	-600	-2 400
		-165 535	-183 397
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 610 436	-1 610 436
		-1 610 436	-1 610 436



Not 8 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		185 900 985	185 900 985		
Ingående anskaffningsvärde mark		22 260 515	22 260 515		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		208 161 500	208 161 500		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 142 195	-5 531 759		
Årets avskrivningar byggnader		-1 610 436	-1 610 436		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 752 631	-7 142 195		
Utgående bokfört värde					
		199 408 869	201 019 305		
Bokförda värden byggnader		177 148 354	178 758 790		
Bokförda värden mark		22 260 515	22 260 515		
Fastighetsbeteckning: Banken 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	2009	74 000 000	30 000 000	104 000 000	104 000 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB Östergötland				500	500
				500	500
Not 10 Övriga fordringar					
Avräkning HSB Östergötland				1 413 543	1 997 960
Skattekonto				1 893	1 968
Övriga fordringar				9 181	16 066
				1 424 617	2 015 993
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter				167	375
Förutbetald försäkring				59 898	58 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				167 157	63 881
				227 222	122 990
Not 12 Kortfristiga placeringar					
HSB Östergötland				800 000	1 800 000
				800 000	1 800 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	1,10%	2020-04-30	18 600 000	400 000	
Swedbank Hypotek AB	1,08%	2019-04-25	8 595 000	90 000	
Swedbank Hypotek AB	0,54%	2019-01-28	17 810 000	380 000	
			45 005 000	870 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				44 135 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 480 000	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				40 655 000	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning			62 750 000	62 750 000	
Summa ställda säkerheter			62 750 000	62 750 000	



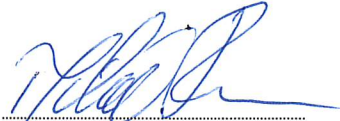
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	1 537
Arbetsgivaravgifter	0	1 610
	<u>0</u>	<u>3 147</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 021	134 432
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 859	360 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 400	134 230
	<u>414 280</u>	<u>629 511</u>

Linköping den 11/3 2019


Mikael Fors

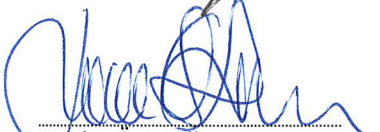

Niclas Persson


Rolf Gustafsson

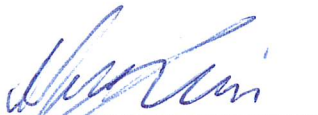

Kenneth Malmqvist



Yumin Link


Ewa Wressle
I egenskap av suppleant


Louise Örtenvik

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-03


Arash Noujoumi
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Banken i Linköping, org.nr. 769611-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banken 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 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.

Uppllysning 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Banken 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggnadssätt.

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.

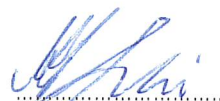
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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



Arash Noujoumi
Av föreningen vald revisor