



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Linblomman i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

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 Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2015 på fastigheten Oljeväxten 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stensbergsvägen 54 A-D. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17, varav 3 fullmakter. På stämman togs det första beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Inkommen motion bemöttes och avlogs.

Extrastämma hölls den 20 september 2018. På stämman beslutades (andra beslutet) enhälligt att anta 2011 års stadgar, version 5. Fyllnadsval genomfördes och Hans Frost valdes till ledamot, Alma Rask Magnusson och Ulla Liljeberg valdes till valberedningen. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Karl-Johan Svensson, ordförande
Johan Berg, sekreterare (t o m 2017-11-02)
Viktor Johansson
Alexander Larsson
Anders Carming, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Jenny Holst Nilsson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Karl-Johan Svensson, ordförande
Jenny Holst Nilsson, sekreterare
Viktor Johansson
Hans Frost (fr.o.m. 2018-09-20)
Anders Carming, utsedd av HSB Sydost

JAN

K-3

AS

Y



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Viktor Johansson, Jenny Holst Nilsson (avflyttad) och Hans Frost (fyllnadsval fram till stämman).

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Karl-Johan Svensson, Johan Berg, Jenny Holst Nilsson och Viktor Johansson, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer har varit Kenneth Sjöqvist med Hans Mattisson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Karl-Johan Svensson med styrelsen som ersättare.

Valberedningen har bestått av Christoffer Käck (ordförande, avflyttad 2018-10-02) och Hans Frost (avgick och fyllnadsvaldes till styrelseledamot 2018-09-20) Till ny valberedning fr.o.m. extrastämman, valdes Alma Rask Magnusson och Ulla Liljeberg.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB varit förvaltare.

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 2 634 kvm.

	antal	yta
1 rum	4	
2 rum	31	
3 rum	8	
4 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	44	3 083 kvm
Lokal med bostadsrätt	1	1 000 kvm

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår inte i årsavgiften. Föreningen har mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Fastighetsbesiktning utfördes den 15 april 2018 av Karl-Johan Svensson, Alexander Larsson och Viktor Johansson. Inga väsentliga brister konstaterades vid besiktningen. Under året har OVK och Energideklaration utförts.

Årsavgiften höjdes inte under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften 1 januari 2019 med 1,9%. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 703 kr/kvm exkl värme, el och vatten.

Budget 2019 visar ett underskott hänförligt till avskrivningar detta påverkar ej föreningens likviditet. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 174 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 633 000 kr.

v-3



Medlemsinformation

Av föreningens 44 bostadsrätter har under året 6 (10) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 63 (63). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	262,6	260,2	277,6
Omräkning till normalår i MWh	285,8	281,0	296,6
Värmekostnad kr/kvm	73	72	67
Bostadsytan är 3 083 kvm			
El i MWh	168,6	167,8	163,1
Vatten i kbm	2 663	2 651	2 658
Kubikmeter per bostadsrätt	60	60	60
Nettoomsättning (tkr)	2 615	2 594	2 569
Resultat efter finansiella poster	-217	-43	52
Balansomslutning (tkr)	116 227	116 857	117 202
Eget kapital (tkr)	76 325	76 543	76 586
Soliditet (%)	66	66	65
Taxeringsvärde (tkr)	58 964	58 964	58 964
-varav byggnad (tkr)	44 364	44 364	44 364
Likviditet (%)	10	241	166
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	690	690	690
Total låneskuld (tkr)	39 549	39 849	40 149
Låneskuld (kr/kvm*)	12 828	12 925	13 023
Underhållsfond (tkr)	414	273	150
Avskrivning (kr/kvm*)	299	297	297
Räntekostnader (kr/kvm*)	177	166	167
Räntekänslighet (%)	17	18	18
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0

*Bostadsyta

Den låga likviditeten beror på att lån med slutförfallodag inom 12 månader numera redovisas som kortfristiga lån även om föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

Definitioner av nyckeltalen:

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.



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 668 200	0	273 440	-355 722	-43 233
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-43 233	43 233
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			161 000	-161 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-20 190	20 190	
Årets resultat					-217 298
Belopp vid årets utgång	76 668 200	0	414 250	-539 765	-217 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-398 955,36
Årets resultat	-217 298,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	20 190,00
Summa till stämmans förfogande	-757 063,60

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-757 063,60
-------------------------	-------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	-217 298,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	20 190,00
Resultat efter underhållsjustering	-358 108,24

2-5



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 614 629	2 594 317
Summa rörelseintäkter		2 614 629	2 594 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 074 532	-984 867
Övriga externa kostnader	Not 4	-223 350	-197 909
Personalkostnader och arvode	Not 5	-72 265	-27 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-922 334	-916 378
Summa rörelsekostnader		-2 292 481	-2 126 973
Rörelseresultat		322 148	467 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 359	438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 805	-511 015
Summa finansiella poster		-539 446	-510 577
Resultat efter finansiella poster		-217 298	-43 233
Resultat före skatt		-217 298	-43 233
Årets resultat		-217 298	-43 233

2-3

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 114 098 471 115 014 849

Inventarier och installationer

Not 8 23 826 0

Summa materiella anläggningstillgångar

114 122 297 115 014 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

114 122 797 115 015 349

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 1 784

Övriga fordringar

Not 10 637 811 799 112

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 66 749 40 939

Summa kortfristiga fordringar

704 560 841 835

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 400 000 1 000 000

Summa kortfristiga placeringar

1 400 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 104 560 1 841 835

Summa tillgångar

116 227 357 116 857 184

K-3

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser

76 668 200

76 668 200

Fond för yttre underhåll

414 250

273 440

Summa bundet eget kapital

77 082 450

76 941 640

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-539 765

-355 722

Årets resultat

-217 298

-43 233

Summa fritt eget kapital

-757 063

-398 955

Summa eget kapital

Not 13

76 325 387

76 542 685

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 849 000

39 549 000

Summa långfristiga skulder

19 849 000

39 549 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19 700 000

300 000

Leverantörsskulder

73 677

57 011

Skatteskulder

3 410

13 932

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

17 176

15 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

258 707

378 985

Summa kortfristiga skulder

20 052 970

765 499

Summa skulder

39 901 970

40 314 499

Summa eget kapital och skulder

116 227 357

116 857 184

K-3



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. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 116 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% / år

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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

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

Bostäder byggda 2012 och senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 600 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a signature that appears to be "HAN" and another that looks like "R" or "D".



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 126 280	2 126 280
	Årsavgifter lokaler	144 480	144 480
	Årsavgift konsumtionsavgift värme, vatten, el	323 699	307 912
	Intäkt andrahandsupplåtelse	379	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 881	15 456
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 910	189
		2 614 629	2 594 317
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-43 895	-16 600
	El	-204 727	-191 117
	Uppvärmning	-224 574	-221 739
	Vatten	-95 662	-92 295
	Renhållning	-51 535	-51 535
	TV, bredband, iptelefoni	-117 669	-126 148
	Obligatoriska besiktningar	-17 103	-595
	Serviceavtal	-7 308	-17 836
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 522	-5 312
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-204 903	-167 992
	Försäkringar	-36 885	-39 602
	Fastighetsskatt	-13 640	-13 640
	Periodiskt underhåll	-20 190	-30 590
	Övriga driftskostnader	-20 920	-9 864
		-1 074 532	-984 867
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	0	-12 040
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-6 247	-18 550
	Underhåll övrigt	-13 943	0
		-20 190	-30 590
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 804
	Förvaltningskostnader	-152 490	-137 020
	Andrahandsuthyrningsavgift	-228	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 269	-18 136
	Föreningsverksamhet	-400	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 335	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 276	-611
	Medlemsavgifter HSB	-19 219	-18 541
	Stämma och styrelse	-11 395	-3 097
	Arrende, hyra, leasing	-15 600	-11 700
		-223 350	-197 909
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-44 250	-19 200
	Övriga arvoden	-7 500	-1 000
	Övriga personalkostnader	-425	0
	Revisionsarvode	-2 500	-1 500
	Sociala avgifter	-16 701	-6 119
	Utbildning	-888	0
		-72 265	-27 819
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-916 378	-916 378
	Maskiner och inventarier	-5 956	0
		-922 334	-916 378

2-3

**Not 7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 082 000	110 082 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 035 000	7 035 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 117 000	117 117 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 102 151	-1 185 773
Årets avskrivningar byggnader	-916 378	-916 378
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 018 529	-2 102 151

Utgående bokfört värde 114 098 471 115 014 849

Bokförda värden byggnader	107 063 471	107 979 849
Bokförda värden mark	7 035 000	7 035 000

Fastighetsbeteckning: Oljeväxten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	43 000 000	14 600 000	57 600 000	57 600 000
Lokaler	2015	1 364 000	0	1 364 000	1 364 000
		44 364 000	14 600 000	58 964 000	58 964 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	29 782	0
Utgående anskaffningsvärden	29 782	0

Årets avskrivningar	-5 956	0
Utgående avskrivningar	-5 956	0

Utgående bokfört värde 23 826 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	637 810	798 885
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	0	227
	637 811	799 112

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	34 658	33 888
Förutbetalda kabel-TV och bredband	19 679	0
Upplupna ränteutgifter	1 750	438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 662	6 613
	66 749	40 939

2-3

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	500 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-02-28	700 000	500 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-05-31	700 000	
			<u>1 400 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 668 200	0	273 440	-355 722	-43 233
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-43 233	43 233
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			161 000	-161 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-20 190	20 190	
Årets Resultat					-217 298
Belopp vid årets utgång	<u>76 668 200</u>	<u>0</u>	<u>414 250</u>	<u>-539 765</u>	<u>-217 298</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2019-01-28	0,67%	2019-01-28	9 550 000	9 550 000
Swedbank Hypotek AB	2020-10-23	1,32%	2020-10-23	9 550 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	2019-10-25	1,37%	2019-10-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	2021-10-25	1,99%	2021-10-25	10 449 000	0
				<u>39 549 000</u>	<u>19 700 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 849 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	38 049 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Två lån hos Swedbank har slutförfallodag under 2019 och redovisas därför som kortfristiga men föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	40 449 000	40 449 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>40 449 000</u>	<u>40 449 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 076	7 171
Övriga kortfristiga skulder	9 100	8 400
	<u>17 176</u>	<u>15 571</u>

K-3



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	61 771	60 391
Upplupna räntekostnader	54 601	54 048
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 197	230 652
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 981
	<u>258 707</u>	<u>378 985</u>

Kalmar 19/3 2019

Karl-Johan Svensson

Hans Frost

Jenny Holst Nilsson

Viktor Johansson

Anders Carming

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-09

Kenneth Sjökvist
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Hoda Fakhro

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linblomman i Kalmar, org.nr. 769627-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linblomman i Kalmar för år 1/1-2018--31/12-2018.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

k-3

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 Linblomman i Kalmar för år 1/1-2018–31/12-2018 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. 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 09 / 04 2019


Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Kenneth Sjöqvist
Av föreningen vald revisor

→

