

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Informatorn i Linköping

Org nr 722000-1288

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 – 2017-12-31**

Föreningens 70: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 Linköping 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).

Bostadsrättsföreningen bildades 1945 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1946-47. Föreningen äger fastigheten Informatorn 2 med adress Syréngatan 4 A-C, 6-14 A-B.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 84 bostäder med en sammanlagd yta av 4 963,5 kvm, 17 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 468,5 kvm samt 58 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 59 kvm.

R o k	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1	24	1 023,0
2	13	661,0
3	41	2 781,5
4	6	498,0
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>84</b>	<b>4 963,5</b>



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Steven Savage, ordförande  
 Olov Öberg, vice ordförande  
 Rickard Dahlberg, sekreterare  
 Henrik Stenqvist, vice sekreterare  
 Rebecka Dahlberg, ledamot  
 Anet Kindå, ledamot  
 Hampus Lundén, ledamot  
 Robert Olsson, HSB ledamot

Erik Gustafsson, suppleant  
 Klas Ekelöw, suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av två ledamöter i förening av Steven Savage, Rickard Dahlberg och Olov Öberg.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 144 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 13 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017.

### Revisorer

Revisorer har varit Nimal Kailasanathan och Anna Johnsson som revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Steven Savage  
 Ersättare: Olov Öberg

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Bergman och Olov Öberg.

### Kurser och konferenser

<i>Deltagare:</i>	<i>Kurs/konferens:</i>
Steven Savage	HSB Underhållsplan Online
Steven Savage	HSB Portalen
Steven Savage	HSB Förvaltning
Nimal Kailasanathan	Revisor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av fönsterventiler



### Historiskt underhåll

2016: målning av balkongräcken, byte av värmesystem, injustering av radiatorsystem

2015: målning av återvinningsstationerna

2014: installation av nya dörrar mellan källare och trapphus

2013: installation av nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

### 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.

- Målning av källarutrymmen
- Renovering övernattningslägenhet

### Väsentliga avtal

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

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Sappa och bredband via Bredbandsbolaget.

### Försäkringar

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

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2010. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 611 kr/kvm.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 27 053 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 826 955 kr. Under året har föreningen amorterat 1 058 036 kr. Lån per kvm 1.778 kr/m<sup>2</sup>.

### Årets resultat

Årets resultat blev 316 966 kr och beror bland annat på lägre räntekostnader.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 330	3 349	3 361	3 362	3 362
Rörelseresultat (tkr)	427	425	947	678	582
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	272	759	411	311
Balansomslutning (tkr)	14 045	14 585	14 608	13 983	14 050
Fond för yttre underhåll (tkr)	905	980	1 196	1 259	1 239
Soliditet (%)	32	28	27	22	19

**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	94 975	980 492	2 807 594	271 819	4 154 880
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			271 819	-271 819	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		196 000	-196 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-271 984	271 984		0
Årets resultat				316 966	316 966
Belopp vid årets utgång	94 975	904 508	3 155 397	316 966	4 471 485

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 079 413
Disposition ur Fond för yttre underhåll	271 984
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-196 000
Årets resultat	316 966
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>3 472 362</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	3 472 362
-------------------------	-----------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 330 156	3 349 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 622	99 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 427 777</b>	<b>3 448 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 068 513	-1 976 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 024	-189 651
Underhåll enligt plan	Not 6	-271 984	-378 408
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 339	-75 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-352 704	-390 848
Övriga rörelsekostnader		-2 010	-13 147
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 000 574</b>	<b>-3 023 636</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>427 203</b>	<b>425 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 429	6 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 667	-159 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 238</b>	<b>-153 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>316 966</b>	<b>271 819</b>

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9 11 039 611 11 392 315**Summa materiella anläggningstillgångar** 11 039 611 11 392 315**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500**Summa finansiella anläggningstillgångar** 500 500**Summa anläggningstillgångar** 11 040 111 11 392 815**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

1 120 0

Kundfordringar

7 950 0

Avräkningskonto HSB

1 867 442 2 077 520

Aktuell skattefordran

Not 11 248 4 196

Övriga kortfristiga fordringar

43 738 27 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 84 778 82 494**Summa kortfristiga fordringar** 2 005 275 2 191 825**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 1 000 000**Summa kortfristiga placeringar** 1 000 000 1 000 000**Summa omsättningstillgångar** 3 005 275 3 191 825**Summa tillgångar** 14 045 386 14 584 640

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

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

Medlemsinsatser	94 975	94 975
Fond för yttre underhåll	904 508	980 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>999 483</b>	<b>1 075 467</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 155 397	2 807 594
Årets resultat	316 966	271 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 472 362</b>	<b>3 079 413</b>

**Summa eget kapital**Not 14 **4 471 845** **4 154 880****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 748 419	9 832 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 748 419</b>	<b>9 832 455</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		78 536	52 536
Leverantörsskulder		138 309	254 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	706	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	607 571	289 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>825 122</b>	<b>597 305</b>

**Summa skulder****9 573 541** **10 429 760****Summa eget kapital och skulder****14 045 386** **14 584 640**



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

#### Fastighetslån

5 997 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

#### 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.





<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter bostäder	3 032 880	3 032 880
	Hysesintäkt lokaler	63 988	104 371
	Hysesintäkt bilplatser	85 200	83 250
	Hysesintäkt övrigt	2 600	2 800
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 000	126 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 488	0
		<b>3 330 156</b>	<b>3 349 301</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	3 100	0
	Övriga ersättningar och intäkter	67 469	73 889
	Bonus HSB Östergötland	27 053	25 633
		<b>97 622</b>	<b>99 522</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-41 751	-45 486
	El	-76 400	-72 329
	Uppvärmning	-756 398	-792 278
	Vatten	-173 144	-171 836
	Renhållning	-66 352	-62 853
	TV, bredband, iptelefoni	-154 290	-152 520
	Obligatoriska besiktningar	0	-20 953
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-402 069	-397 602
	Försäkringar	-115 907	-65 252
	Fastighetsskatt	-115 340	-111 392
	Övriga driftskostnader	-166 862	-83 942
		<b>-2 068 513</b>	<b>-1 976 443</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 463	-9 338
	Förvaltningskostnader	-151 221	-132 008
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 495	0
	Kontorsutrustning och -material	-108	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 113	-7 972
	Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
	Stämma och styrelse	-6 025	-6 733
		<b>-230 024</b>	<b>-189 651</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-271 984	-378 408
		<b>-271 984</b>	<b>-378 408</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-56 500	-56 500
	Revisionsarvode	-1 150	-1 150
	Sociala avgifter	-16 889	-16 889
	Utbildning	-800	-600
		<b>-75 339</b>	<b>-75 139</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-352 704	-329 776
	Restvärdesavskrivning	0	-61 072
		<b>-352 704</b>	<b>-390 848</b>



Not 9	Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2077			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		22 218 943	21 811 055		
	Årets investering byggnader		0	625 002		
	Årets försäljning, utrantering byggnad		0	-217 114		
	Ingående anskaffningsvärde mark		100 000	100 000		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>22 318 943</b>	<b>22 318 943</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader		-10 926 628	-10 752 894		
	Årets försäljning, utrantering byggnad		0	156 042		
	Årets avskrivningar byggnader		-352 704	-329 776		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-11 279 332</b>	<b>-10 926 628</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>11 039 611</b>	<b>11 392 315</b>		
	Bokförda värden byggnader		10 939 611	11 292 315		
	Bokförda värden mark		100 000	100 000		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Informatorn 2				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Informatorn 2	1957	31 488 000	11 600 000	43 088 000	43 088 000
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB Östergötland		500	500		
			<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran		248	4 196		
			<b>248</b>	<b>4 196</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring		42 244	40 380		
	Upplupna ränteintäkter		208	333		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 326	41 781		
			<b>84 778</b>	<b>82 494</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>Löptid</b>	<b>Räntesats</b>			
	HSB Östergötland	3-månader	0,25%			
				1 000 000		
				<b>1 000 000</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	94 975	0	980 492	2 807 594	271 819
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	271 819	-271 819
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			196 000	-196 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-271 984	271 984	
	Årets Resultat					316 966
	Belopp vid årets utgång	<b>94 975</b>	<b>0</b>	<b>904 508</b>	<b>3 155 397</b>	<b>316 966</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDEA HYPOTEK AB	1,00%	2019-04-17	2 829 500	56 000
Stadshypotek	0,93%	2018-06-30	2 197 455	22 536
Stadshypotek	0,95%	2018-03-01	3 800 000	0
			<b>8 826 955</b>	<b>78 536</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 748 419**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 314 144  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 434 275

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	14 517 000	14 517 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 517 000</b>	<b>14 517 000</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	345	0
Arbetsgivaravgifter	361	0
	<b>706</b>	<b>0</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	8 095	18 461
Förutbetalda årsavgifter och hyror	254 732	261 976
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344 744	9 520
	<b>607 571</b>	<b>289 957</b>

Linköping den 15/3 2018

Anet Kindå  
 15/3-18

Hampus Lunden  
 2018/03/13

Olov Öberg  
 2018.03.13

Rebecka Dahlberg  
 2018-03-13

Rickard Dahlberg  
 2018 03 15

Robert Olsson  
 2018.03.14

Steven Savage  
 2018-03-13

Henrik Stenqvist  
 2018-03-13

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-26

Nimál Kailasanathan  
 Revisor vald av föreningsstämman  
 2018/03/13

Mikael Gustavsson  
 Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Informatorn i Linköping, org.nr. 722000-1288

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Informatorn 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 revisionssed 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 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 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 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 informatorn 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlöpa 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:

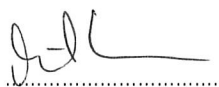
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Linköping den 26 13 2018



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Nimal Kailasanathan  
Av föreningen vald revisor  
2018/03/13