



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund

Org.nr. 719000-2209

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 51:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheterna Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 juni 2014. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringarna I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016. På stämman deltog 38 medlemmar varav 30 var röstberättigad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tony Karlsson	Ordförande	i tur att avgå
Anita Johansson	Vice ordförande	i tur att avgå
Sonja Englund	Sekreterare	vald t.o.m 2018
Sören Lindh	Ledamot	vald t.o.m. 2018
Laila Andersson	Ledamot	vald t.o.m 2018
Eva Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Stefan Hagel	Ledamot	vald t.o.m 2018
Hans Gustafsson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Marie Leppänen	Suppleant	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Tony Karlsson, Anita Johansson, Sonja Englund och Laila Andersson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Clarence Hagberg, suppleant är vakant, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Sonja Englund och Sören Lindh som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Tony Karlsson och Eva Andersson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Tommy Andersson, sammankallande och Eva Nilsson

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 2 och 3 samt Linnéan 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 14 - 48. Husen färdigställdes år 1966 och innehåller 137 bostäder om 10 076 m², 42 lokaler/förråd om 426 m², och 47 garageplatser 86 parkeringsplatser varav 2 gästparkeringsplatser.

Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av vicevärdarna.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
44 st.	2 rum och kök
63 st	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

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

Fönsterbyte och fasadrenovering	1985
Balkongrenovering	2003
Byte av entréportar	2006
Renovering av tvättstuga 42-44	2006
Byte av tak över portingångar	2008
Renovering av tvättstuga 16	2008
Miljöhus för sopsortering	2009
Stamrenovering samt renovering av badrum	2009-2010
Byte av lås	2010
Installation av postboxar	2011
Termostat/ventilbyte element	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012
Givare för mätning av tempertur i lägenheterna	2013
Avgasare automatisk avluftning av värmesystem	2013
Säkerhetsdörrar	2014
Rasriskskydd ovanför portaler	2014
Renovering av tvättstuga 28	2014
Byte av belysning i trappor, källare, portar samt stolpar utomhus	2015

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetskötsel, jour
Securitas Sverige AB	Bevakningstjänst
Kvists El	Elarbeten
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Vatten
Oxelö Energi AB och	
IL Recycling Service AB	Renhållning
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärdar har Sören Lindh och Nils Andersson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Vid besiktningen har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärd/investering som har utförts under året:

Brandskydd / Rökgas åtgärd	1 631 311 kr, skrivs av på 50 år
Fibernät / Stadsnät	1 056 564 kr, skrivs av på 25 år
Målning trapphus	648 750 kr, uttag ur underhållsfond

OVK-besiktning och rengöring frånluftskanaler

Målning av husgrund

Målning av fönster utvändigt

Förbättringar av utemiljön

Föreningens 20-åriga underhållsplan, som revideras varje år, upprättades ursprungligen 2013 och omarbetades 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2016-03-22. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	290 192
Förändring enligt stämmobeslut för 2015 års bokslut	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-927 627
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	750 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	112 565



Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 158 varav 135 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	6 166 644	6 166 644	6 166 644	6 166 644	6 081 630
Årets resultat	380 750	619 474	-1 092 622	692 208	-326 874
Balansomslutning	27 224 639	25 878 853	25 874 081	27 499 207	27 628 573
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	612	612	612	612	604
Driftkostnad, kr/kvm *	296	282	328	350	332
Ränta, kr/kvm *	64	69	80	96	99
Lån, kr/kvm *	2 140	2 080	2 078	2 281	2 364
Fond för yttre underhåll	112 565	290 192	573 942	39 784	38 846
Likviditet %	80%	119%	88%	0%	0%
Soliditet %	10%	9%	7%	10%	8%

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.

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2012 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 612 kr/ m². Månadshyrorna för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 januari 2014 med 10kr/plats.

Den för år 2017 framtagna budgeten visar inte något höjningsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 196 740	0	290 192	256 041	619 474	2 362 447
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				619 474	-619 474	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			750 000	-750 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-927 627	927 627		0
Årets resultat					380 750	380 750
Belopp vid årets utgång	1 196 740	0	112 565	1 053 142	380 750	2 743 197

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	1 053 142
Årets resultat	380 750
Summa till stämmans förfogande	1 433 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 433 892
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 216 957	6 209 097
Övriga rörelseintäkter		666	5 636
Summa rörelseintäkter		6 217 623	6 214 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 111 931	-2 959 574
Övriga externa kostnader	3	-230 156	-270 708
Underhåll enligt plan	4	-927 627	-783 750
Personalkostnader	5	-220 301	-192 548
Avskrivning av byggnad	6	-692 219	-670 751
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-2 000	-2 000
Summa rörelsekostnader		-5 184 234	-4 879 331
Rörelseresultat		1 033 390	1 335 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 868	8 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 507	-724 688
Summa finansiella poster		-652 639	-715 928
Resultat efter finansiella poster		380 750	619 474
Årets resultat		380 750	619 474



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 173 489	23 177 833
Maskiner och inventarier	7	2 000	4 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	0	41 905
Summa materiella anläggningstillgångar		25 175 489	23 223 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		25 176 189	23 224 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 483	44 990
Aktuell skattefordran		19 395	27 895
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 776 485	2 472 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	203 897	106 141
Summa kortfristiga fordringar		2 045 260	2 651 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 190	3 190
Summa kassa och bank		3 190	3 190
Summa omsättningstillgångar		2 048 450	2 654 414
SUMMA TILLGÅNGAR		27 224 639	25 878 853



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll		112 565	290 192
Summa bundet eget kapital		1 309 305	1 486 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 053 142	256 041
Årets resultat		380 750	619 474
Summa fritt eget kapital		1 433 892	875 515
Summa eget kapital		2 743 197	2 362 447
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 928 613	21 281 357
Summa långfristiga skulder		21 928 613	21 281 357
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	550 516	565 284
Leverantörsskulder		379 736	122 202
Övriga skulder	14	789 630	756 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	832 947	791 400
Summa kortfristiga skulder		2 552 829	2 235 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 224 639	25 878 853

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,71%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 137 886 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	6 166 644	6 166 644
Hyror	213 537	212 837
Avgiftsbortfall	0	-7 974
Hyresbortfall	-9 479	-11 459
Övriga intäkter	0	7
Avsättning till inre fond	-153 745	-150 958
Summa nettoomsättning	6 216 957	6 209 097

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	415 022	349 980
El-avgifter	160 305	160 972
Uppvärmningsavgifter	750 571	719 608
Vatten och avlopp	397 183	383 868
Sophämtning	194 438	187 911
Försäkringar	100 908	77 172
Kabel-tv /Bredband	140 513	143 878
Fastighetskötsel	630 133	653 192
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	162 710	154 210
Förvaltningskostnader	111 204	90 830
Övriga kostnader	48 945	37 953
Summa driftskostnader	3 111 931	2 959 574

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	3 375	1 485
Gåvor, representation och bidrag	0	500
Kontorsmaterial och porto	977	17 738
Telefonkostnader	3 680	4 500
Inkassokostnader	4 662	949
Revisionsarvoden externt	11 048	10 655
Administrativ förvaltning enligt avtal	178 864	175 312
Administrativ förvaltning extrabest	1 750	8 372
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-62 195	-58 515
Övriga förvaltningskostnader	6 769	8 125
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	22 650	24 513
Facklitteratur	394	9 230
Medlemsavgift HSB	38 250	38 250
Årsstämma	12 132	8 243
Styrelsesammanträden	7 801	5 006
Fritidsverksamhet	0	16 346
Summa övriga externa kostnader	230 156	270 708

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	927 627	783 750
Summa underhåll enligt plan	927 627	783 750

5 Personalkostnader

2016

2015

Löner för anställda	6 450	5 400
Arvode styrelse	107 275	91 065
Arvode vicevärd	60 000	60 000
Arvode föreningsvald revisor	1 400	1 300
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	41 326	30 103
Övriga personalkostnader	1 850	4 680
Summa personalkostnader	220 301	192 548

6 Byggnader och mark

2016-12-31

2015-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 892 091	37 892 091
Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
Årets investering byggnader, fiber o brandgasventilation	2 687 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 961 116	38 273 241

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-15 095 408	-14 424 657
Årets avskrivningar	-692 219	-670 751
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 787 627	-15 095 408

Utgående redovisat värde

25 173 489 **23 177 833**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	515 000	121 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	96 000	120 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:

52 811 000 **50 841 000**

Fastighetsbeteckning

Konvaljen 2 och 3
Linnéan 1



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Linnéan i Oxelösund

Orgnr 719000-2209

	2016-12-31	2015-12-31
7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	56 427	56 427
Utgående anskaffningsvärde	56 427	56 427
Ingående avskrivningar enligt plan	-52 427	-50 427
Årets avskrivning enligt plan	-2 000	-2 000
Utgående avskrivning enligt plan	-54 427	-52 427
Utgående redovisat värde	2 000	4 000
8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde	41 905	0
Årets investering fiber och brandgasventilation	2 645 970	41 905
Årets omföring till byggnader	-2 687 875	
Utgående redovisat värde	0	41 905
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB	700	700
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	140 402	47 626
Upplupna intäkter	63 495	58 515
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 897	106 141
11 Kassa och bank		
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto	1 190	1 190
Summa kassa och bank	3 190	3 190



12 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Stadshypotek	5,26	2017-09-30	32 900	1 889 053	1 921 953
Stadshypotek	1,43	3 mån	82 560	1 548 000	1 630 560
Stadshypotek	2,89	2019-06-01	92 000	4 370 000	4 462 000
Stadshypotek	4,04	2018-06-30	43 300	1 883 550	1 926 850
Stadshypotek	1,42	2018-06-01	12 000	546 000	558 000
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	15 000	1 485 000	
Stadshypotek	1,44	2020-06-30	40 608	1 807 056	1 847 664
Stadshypotek	2,44	2017-06-01	92 000	4 370 000	4 462 000
Stadshypotek	4,04	2018-06-30	64 700	2 814 450	2 879 150
Stadshypotek	1,80	2020-09-01	53 448	1 447 520	1 500 968
Stadshypotek	1,42	2018-06-01	7 000	318 500	325 500
Löst lån hos Stadshypotek			331 996		331 996
			867 512	22 479 129	21 846 641
Nästa års amortering beräknas uppgå till				550 516	565 284
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 928 613	21 281 357
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,51	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 202 064	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				19 726 549	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckningar				24 728 700	24 728 700
Summa ställda säkerheter				24 728 700	24 728 700

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Nästa års beräknade amortering	550 516	565 284
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut	550 516	565 284

14 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
-------------------	------------	------------

Utgående moms 25%	330	270
Personalens källskatt	2 130	1 500
Avräkning soc avg	1 854	1 041
Summa övriga kortfristiga skulder	4 314	2 811
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	753 353	721 386
Uttag under året	-121 782	-118 992
Avsättning	153 745	150 958
Utgående värde	785 316	753 353
Summa övriga skulder	789 630	756 164



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	530 119	497 395
Upplupna räntekostnader	45 990	47 351
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 838	246 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	832 947	791 400

Oxelösund 2017 -

Tony Carlsson

Sonja Englund

Anita Johansson

Sören Lindh

Laila Andersson

Eva Andersson

Stefan Hagel

Hans Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04-19

Clarence Hagberg

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund, org.nr. 719000-2209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéan i Oxelösund för år 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Linnéan i Oxelösund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Oxelösund den 19/4 2017



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Clarence Hagberg
Av föreningen vald revisor



Fördelning av kostnader 2016

