



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund

Org.nr. 719000-2209

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

föreningens 52:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

## 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 16 maj 2017. På stämman deltog 37 medlemmar varav 29 var röstberättigad.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tony Karlsson	Ordförande	vald t.o.m. 2019
Anita Johansson	Vice ordförande	vald t.o.m. 2019
Eva Andersson	Sekreterare	vald t.o.m. 2019
Sören Lindh	Ledamot	i tur att avgå
Laila Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Sonja Englund	Ledamot	i tur att avgå
Stefan Hagel	Ledamot	i tur att avgå
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 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Lena Svedlund med Clarence Hagberg som suppleant, 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, Susanne Midell och Tonny Hammar.

### 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 m<sup>2</sup>, 42 lokaler/förråd om 426 m<sup>2</sup>, 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
Rasriskydd ovanför portaler	2014
Renovering av tvättstuga 28	2014
Byte av belysning i trappor, källare, portar samt stolpar utomhus	2015
Brandskydd/Rökgas åtgärd	2016
Fibernät	2016
Målning trapphus, husgrund och fönster	2016
Förbättringar utemiljö	2016



### 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, Nemax och	
Stena Recycling AB	Renhållning
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Nils Andersson fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Vid besiktningen har konstaterats att allt är okey.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärd/investering som har utförts under året:

Byte besamöppnare	20 800 kr
Underhåll portlås	20 200 kr
Byte vvc ventiler	100 900 kr
Målning av fönster	49 200 kr
Montering fönster smygar	76 300 kr
Planering nya växer	63 500 kr
Byte 10 stycken brunnar	47 200 kr
Byte motorvärmeuttag	10 600 kr
Byggnation av förråd	25 700 kr

**Totalt 414 400 kr**

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.

### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 157 varav 135 röstberättigade.

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



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	6 166 644	6 166 644	6 166 644	6 166 644	6 166 644
Årets resultat	1 052 277	380 750	619 474	-1 092 622	692 208
Balansomslutning	27 631 573	27 224 639	25 878 853	25 874 081	27 499 207
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	612	612	612	612	612
Driftkostnad, kr/kvm *	335	339	282	328	350
Ränta, kr/kvm	55	64	69	80	96
Lån, kr/kvm	2 088	2 140	2 080	2 078	2 281
Fond för yttre underhåll	489 203	112 565	290 192	573 942	39 784
Likviditet %	127%	80%	119%	88%	0%
Soliditet %	14%	10%	9%	7%	10%

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 2016 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2012 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 612 kr/ m<sup>2</sup>. Månadshyror för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 januari 2014 med 10kr/plats. Den för år 2018 framtagna budgeten visar inte något höjningsbehov av årsavgifterna. Höjning för garage och parkeringsplatser kommer att göras från 1 april 2018.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 196 740	0	112 565	1 053 142	380 750	2 743 197
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				380 750	-380 750	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			750 000	-750 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-373 362	373 362		0
Årets resultat					1 052 277	1 052 277
Belopp vid årets utgång	1 196 740	0	489 203	1 057 254	1 052 277	3 795 474



## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 057 254
Årets resultat	1 052 277
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 109 530</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Till balanserat resultat överförs	1 609 530

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 216 204	6 216 957
Övriga rörelseintäkter		0	666
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 216 204</b>	<b>6 217 623</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 962 871	-3 111 931
Övriga externa kostnader	4	-282 462	-230 156
Underhåll enligt plan	5	-373 362	-927 627
Personalkostnader och arvoden	6	-273 653	-220 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-699 667	-694 219
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 592 015</b>	<b>-5 184 234</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 624 189</b>	<b>1 033 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 424	14 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 336	-667 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 912</b>	<b>-652 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 052 277</b>	<b>380 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 052 277</b>	<b>380 750</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Linnean i Oxelösund

719000-2209

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 481 271	25 173 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 793	2 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 503 063</b>	<b>25 175 489</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 503 763</b>	<b>25 176 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 643	0
Övriga fordringar		33 569	45 483
Aktuell skattefordran		19 395	19 395
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 852 583	1 776 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	216 430	203 897
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>3 126 620</b>	<b>2 045 260</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 190	3 190
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 190</b>	<b>3 190</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 127 810</b>	<b>2 048 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 631 573</b>	<b>27 224 639</b>



HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll		489 203	112 565
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 685 943</b>	<b>1 309 305</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 057 254	1 053 142
Årets resultat		1 052 277	380 750
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 109 530</b>	<b>1 433 892</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 795 474</b>	<b>2 743 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	21 378 097	21 928 613
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 378 097</b>	<b>21 928 613</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	550 516	550 516
Leverantörsskulder		363 416	379 736
Övriga skulder	14	782 790	789 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	761 280	832 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 458 002</b>	<b>2 552 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 631 573</b>	<b>27 224 639</b>



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

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 48 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 kronor.

### 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	6 166 644	6 166 644
Hyror	214 007	213 537
Hyresbortfall	-13 199	-9 479
Övriga intäkter	5 824	0
Avsättning till inre fond	-157 072	-153 745
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 216 204</b>	<b>6 216 957</b>



HSB - där möjligheterna bor

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 312	0
Löpande underhåll	322 318	415 022
Elavgifter	153 317	160 305
Uppvärmningsavgifter	784 312	750 571
Vatten och avlopp	398 763	397 183
Sophämtning	182 519	183 198
Övrig renhållning	10 605	11 240
Försäkringar	111 414	100 908
Kabel-tv	64 854	140 513
Fastighetsskötsel	789 918	738 337
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	162 710	162 710
Övriga kostnader	34 271	51 945
Kundbonus	-61 441	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 962 871</b>	<b>3 111 931</b>
4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	11 300	11 048
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	185 231	178 864
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 750
Kundbonus	0	-62 195
Övriga förvaltningskostnader	0	6 769
Konsultarvoden	3 334	22 650
Medlemsavgift HSB	38 250	38 250
Möteskostnader	16 827	19 932
Överlåtelseavgift	4 480	0
Pantförskrivningsavgift	1 344	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	394
Kreditupplysning	1 350	3 375
Kontorsmateriel och trycksaker	10 652	977
Telefon	2 085	3 680
Datakommunikation	3 688	0
Inkasso	46	4 662
Konsultarvoden bygg	3 875	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>282 462</b>	<b>230 156</b>
5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	373 362	927 627
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>373 362</b>	<b>927 627</b>



6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
---------------------------------	------	------

Löner för anställda	0	6 450
Arvode styrelse	147 873	107 275
Arvode vicevärd	63 624	60 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	1 400
Övriga arvoden	7 500	2 000
Sociala avgifter	45 656	41 326
Övriga personalkostnader	4 500	1 850
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>273 653</b>	<b>220 301</b>

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 579 966	37 892 091
Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
Årets investering byggnader	0	2 687 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 961 116</b>	<b>40 961 116</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-15 787 627	-15 095 408
Årets avskrivningar	-692 219	-692 219
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 479 845</b>	<b>-15 787 627</b>

**Utgående redovisat värde**

<b>24 481 271</b>	<b>25 173 489</b>
-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	515 000	515 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	96 000	96 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>52 811 000</b>	<b>52 811 000</b>

Fastighetsbeteckning: Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3

	2017-12-31	2016-12-31
<b>8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	56 427	56 427
Årets investeringar	27 241	0
Årets sålda / utrangerade	-30 177	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 491</b>	<b>56 427</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-54 427	-52 427
Årets avskrivning enligt plan	-7 448	-2 000
Årets sålda / utrangerade	30 177	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-31 698</b>	<b>-54 427</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 793</b>	<b>2 000</b>
<b>9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andel i HSB	700	700
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 430	203 897
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>216 430</b>	<b>203 897</b>
<b>11 Kassa och bank</b>		
Kassa	0	2 000
Bankkonto 6	1 190	1 190
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 190</b>	<b>3 190</b>

12 Skulder till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,58	2021-09-30	32 900	1 856 153	1 889 053
Stadshypotek	1,28	2018-01-04	82 560	1 465 440	1 548 000
Stadshypotek	2,89	2019-06-01	92 000	4 278 000	4 370 000
Stadshypotek	4,04	2018-06-30	43 300	1 840 250	1 883 550
Stadshypotek	1,42	2018-06-01	12 000	534 000	546 000
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	30 000	1 455 000	1 485 000
Stadshypotek	1,44	2020-06-30	40 608	1 766 448	1 807 056
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	92 000	4 278 000	4 370 000
Stadshypotek	4,04	2018-06-30	64 700	2 749 750	2 814 450
Stadshypotek	1,80	2020-09-01	53 448	1 394 072	1 447 520
Stadshypotek	1,42	2018-06-01	7 000	311 500	318 500
			<b>550 516</b>	<b>21 928 613</b>	<b>22 479 129</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 550 516 550 516  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 378 097 21 928 613**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 202 064  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 19 176 033

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar 24 728 700 24 728 700  
**Summa ställda säkerheter 24 728 700 24 728 700**

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 550 516 550 516  
**Summa kortfristig skulder till kreditinstitut 550 516 550 516**

14 Övriga skulder 2017-12-31 2016-12-31

Redovisningskonto för moms 225 330  
 Personalens källskatt 1 560 2 130  
 Lagstadgade sociala avgifter 851 1 854  
 Medlemmars reparationsfond/inre fond 780 154 785 316  
**Summa övriga kortfristiga skulder 782 790 789 630**

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång 785 316 753 353  
 Uttag under året -162 234 -121 782  
 Avsättning 157 072 153 745  
**Utgående värde 780 154 785 316**



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Upplupna räntekostnader	36 715	45 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 777	256 838
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	488 567	530 119
Avtalsplacerade betalningar	2 221	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>761 280</b>	<b>832 947</b>

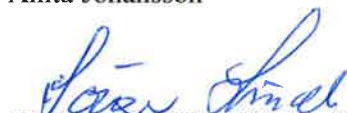
Oxelösund 2018 - 04-15


  
.....  
Tony Karlsson


  
.....  
Eva Andersson

  
.....  
Anita Johansson

  
.....  
Hans Gustafsson

  
.....  
Sören Lindh

  
.....  
Laila Andersson

  
.....  
Stefan Hagel

  
.....  
Sonja Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-19

  
.....  
Lena Svedlund  
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 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 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 Linnéan i Oxelösund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 15/4 2018

19/4 2018



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lena Svedlund

Av föreningen vald revisor



## Fördelning av kostnader 2017

