

Styrelsen för HSB Brf Linnean i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

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 19 juli 2018. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. På stämman deltog 45 medlemmar varav 36 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Tony Karlsson	Ordförande	i tur att avgå
Eva Svedlund	Vice ordförande	vald t.o.m 2020
Anita Johansson	Sekreterare	i tur att avgå
Eva Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Bengt Johansson	Ledamot	vald t.o.m 2020
Laila Andersson	Ledamot	vald t.o.m 2020
Stefan Hagel	Ledamot	vald t.o.m 2020
Hans Gustafsson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Marie Leppänen	Suppleant	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Tony Karlsson, Anita Johansson, Stefan Hagel och Laila Andersson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 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 Sören Lindh som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Susanne Midell och Eva Andersson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Tommy Hammar, Susanne Midell och Hans Lind.

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, 47 garageplatser och 86 parkeringsplatser varav 2 gästparkeringsplatser.

Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av vicevärden.

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 temperatur 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
Brandskydd/Rökgas åtgärd	2016
Fibernät	2016
Målning trapphus, husgrund och fönster	2016
Förbättringar utemiljö	2016
Underhåll fönster	2017
Nya brunnar och växter	2017
Byte motorvärmeuttag	2017
Byte vvc ventiler	2017
Underhåll portar	2017
Byggnation förråd	2017
Byte garageportar	2018
Vägbommar	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, 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. Nya stadgar 2011 års version 5 har antagits.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärd/investering som har utförts under året:

Byte takfläkt	32 500
Lackering av portar	23 500
Barkmull till rabatter	22 500
Byte garageportar	1 185 000
Totalt	1 263 500 kr

Föreningens 20-åriga underhållsplan, som revideras varje år, upprättades ursprungligen 2013 och omarbetades 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes i december 2018. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 158 varav 135 röstberättigade.

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

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	6 167	6 167	6 167	6 167	6 167
Årets resultat, tkr	1 254	1 052	381	619	-1 093
Balansomslutning, tkr	28 257	27 632	27 225	25 879	25 874
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	612	612	612	612	612
Driftskostnad, kr/kvm	296	282	339	282	328
Ränta, kr/kvm	41	55	64	69	80
Lån, kr/kvm	2 030	2 088	2 140	2 080	2 078
Fond för yttre underhåll, tkr	1 613	489	113	290	574
Soliditet (%)	17	14	10	9	7

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 en 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/ m². Månadshyrorerna för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 april 2018 till följd av garageportsbytet.

Den för år 2019 framtagna budgeten visar inte något höjningsbehov av årsavgifterna.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 196 740	489 203	1 057 254	1 052 277	3 795 474
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 052 277	-1 052 277	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 250 000	-1 250 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-126 328	126 328		0
Årets resultat				1 253 583	1 253 583
Belopp vid årets utgång	1 196 740	1 612 875	985 859	1 253 583	5 049 057

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	985 858
Årets resultat	<u>1 253 583</u>
	2 239 441

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 239 441</u>
	2 239 441

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 282 157	6 216 204
Summa rörelseintäkter		6 282 157	6 216 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 105 154	-2 962 871
Övriga externa kostnader	4	-340 624	-282 462
Underhåll enligt plan	5	-126 328	-373 362
Personalkostnader och arvoden	6	-292 536	-273 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 170	-699 667
Summa rörelsekostnader		-4 601 812	-4 592 015
Rörelseresultat		1 680 345	1 624 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 888	6 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 650	-578 336
Summa finansiella poster		-426 762	-571 912
Resultat efter finansiella poster		1 253 583	1 052 277
Årets resultat		1 253 583	1 052 277

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 934 630	24 481 271
Maskiner och andra tekniska anläggningar		16 345	21 793
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 950 975	24 503 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		24 951 675	24 503 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		708	4 643
Aktuella skattefordringar		0	19 395
Övriga fordringar		33 558	33 569
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 042 578	2 852 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	227 140	216 430
Summa kortfristiga fordringar		3 303 984	3 126 620
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 190	1 190
Summa kassa och bank		1 190	1 190
Summa omsättningstillgångar		3 305 174	3 127 810
SUMMA TILLGÅNGAR		28 256 849	27 631 574



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll		1 612 875	489 203
Summa bundet eget kapital		2 809 615	1 685 943

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		985 858	1 057 254
Årets resultat		1 253 583	1 052 277
Summa fritt eget kapital		2 239 441	2 109 531

Summa eget kapital		5 049 056	3 795 474
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 516 161	21 378 097
Summa långfristiga skulder		14 516 161	21 378 097

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 807 136	550 516
Leverantörsskulder		404 936	363 416
Aktuella skatteskulder		9 365	0
Övriga skulder	15	709 288	782 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	760 907	761 281
Summa kortfristiga skulder		8 691 632	2 458 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		28 256 849	27 631 574
--	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,74 %.

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.

Övrigt

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	6 166 644	6 166 644
Egna lokaler	-26 328	0
Hyrer	272 328	214 007
Hyresbortfall	-26 358	-13 199
Övriga intäkter	56 008	5 824
Avsättning inre fond	-160 138	-157 072
Summa nettoomsättning	6 282 156	6 216 204

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 480	9 312
Löpande underhåll	447 389	322 318
Elavgifter	164 854	153 317
Uppvärmningsavgifter	791 810	784 312
Vatten och avlopp	414 167	398 763
Sophämtning	158 287	182 519
Övrig renhållning	0	10 604
Försäkringar	125 019	111 414
Kabel-TV/bredband	56 890	64 854
Fastighetsskötsel	846 270	789 918
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	162 710	162 710
Övriga kostnader	1 194	34 271
Kundbonus	-70 916	-61 441
Summa driftskostnader	3 105 154	2 962 871

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Revisionsarvoden	11 338	11 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	189 456	185 231
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	7 128	0
Övriga förvaltningskostnader	700	0
Konsultarvoden	24 525	3 334
Medlemsavgift HSB	38 250	38 250
Möteskostnader	11 546	16 827
Överlåtelseavgift	27 301	4 480
Pantförskrivningsavgift	12 705	1 344
Kreditupplysning	2 970	1 350
Kontorsmaterial och trycksaker	6 630	10 652
Telefon	1 737	2 085
Datakommunikation	2 012	3 688
Inkassokostnader	4 325	46
Konsultarvoden bygg	0	3 875
Summa övriga externa kostnader	340 623	282 462

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	126 328	373 362
Summa underhåll enligt plan	126 328	373 362

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	154 301	147 873
Arvode vicevärd	74 379	63 624
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	5 000	7 500
Sociala avgifter	54 356	45 656
Övriga personalkostnader	0	4 500
Summa personalkostnader och arvoden	292 536	273 653

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 579 966	40 579 966
Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
Årets investeringar	1 185 081	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146 197	40 961 116
Ingående avskrivningar	-16 479 846	-15 787 627
Årets avskrivningar	-731 721	-692 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 211 567	-16 479 846
Utgående redovisat värde	24 934 630	24 481 270
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
Totalt taxeringsvärde	52 811 000	52 811 000

Fastighetsbeteckning: Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 491	56 427
Årets investeringar		27 241
Årets sålda/utrangerade		-30 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 491	53 491
Ingående avskrivningar	-31 698	-54 427
Årets avskrivningar	-5 448	-7 448
Årets sålda/utrangerade		30 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 146	-31 698
Utgående redovisat värde	16 345	21 793

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 700 kronor, föregående år 700 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 140	216 430
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 140	216 430

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Konto Swedbank	1 190	1 190
Summa kassa och bank	1 190	1 190

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,28	2019-03-03	304 500	311 500
Stadshypotek	1,28	2019-03-03	522 000	534 000
Stadshypotek	1,8	2020-09-01	1 340 624	1 394 072
Stadshypotek	1,28	2019-01-03	1 382 880	1 465 440
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	1 425 000	1 455 000
Stadshypotek	1,44	2020-06-30	1 725 840	1 766 448
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	1 774 800	1 840 250
Stadshypotek	1,58	2021-09-30	1 823 253	1 856 153
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	2 652 400	2 749 750
Stadshypotek	2,89	2019-06-01	4 186 000	4 278 000
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	4 186 000	4 278 000
			21 323 297	21 928 613
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 395 380	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-411 756	-550 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 516 161	21 378 097

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 300 581
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 022 716

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 728 700	24 728 700
Summa ställda säkerheter	24 728 700	24 728 700

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	6 807 136	550 516
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 807 136	550 516

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms	940	225
Personalens källskatt	1 560	1 560
Lagstadgade sociala avgifter	851	851
Medlemmars reparationsfond/inre fond	705 937	780 154
Summa övriga kortfristiga skulder	709 288	782 790

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	780 154	785 316
Uttag under året	-234 355	-162 234
Avsättning	160 138	157 072
Utgående värde	705 937	780 154



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	35 682	36 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 125	233 777
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	487 521	488 567
Avtalsplacerade betalningar	3 577	2 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	760 905	761 280

2019

Tony Karlsson
Ordförande

Eva Svedlund
Vice ordförande

Anita Johansson
Sekreterare

Eva Andersson
Ledamot

Bengt Johansson
Ledamot

Laila Andersson
Ledamot

Stefan Hage
Ledamot

Hans Gustafsson
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 23/4*

2019

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 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Revisorerernas 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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 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 revisionsordning 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oxelösund den 23/7 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Svedlund

Av föreningen vald revisor