



# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Axet 11 i Linköping

Org nr 769623-0478

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 – 2017-12-31**

Föreningens 7: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 Linköpings 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 2011-04-21. Föreningen äger fastigheten Axet 11 med adress Vasavägen 27 och Östgötagatan 32.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 42 bostäder med en sammanlagd yta av 2 141 kvm och 5 lokaler på 599 kvm. Medelytan för bostäder är ca 50 kvm

Fastigheten äger fortfarande två lägenheter, men en total yta om 132 kvm, vilka aldrig blivit upplåtna med bostadsrätt. Dessa hyrs ut och kan komma att säljas allt eftersom avflyttning sker.

	<u>antal</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>
1 rum	29	1 196,0
2 rum	9	581,0
3 rum	4	364,3
Lägenheter	<b>42</b>	<b>2 141,3</b>



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Fastighetsunderhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av staket
- Byte vattenledning källaren

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Tak och fasad.
2016	Byte av säkerhetsdörrar.

### **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 20år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

Under de närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Obligatorisk ventilationskontroll år 2018.
- Tvättmaskiner och torktumlare enligt underhållsplan år 2019.
- Betongtrappa och torkskåp år 2020.

### **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 ComHem och bredband via Bredbandsbolaget, Comhem.

### **Försäkringar**

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggs-försäkring.

## Medlemsinformation

### **Styrelse**

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

Nicklas Nimmerger, ordförande  
Martin Bengtsson, vice ordförande  
Victor Jaeger, sekreterare  
Disa Törnvall, vice sekreterare  
Lena Hellman, HSB ledamot

Marita Andersson, suppleant  
Helene Bjuhr, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nicklas Nimmerger, Martin Bengtsson, Helene Bjuhr och Marita Andersson..



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförra möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen samt av två ledamöter i förening av Martin Bengtsson, Victor Jaeger, Nicklas Nimberger, Disa Törnvall.

**Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser**

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 74 (70) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehåller ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelser skett.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017.

**Revisorer**

Revisorer har varit Amanda Erkén med Oscar Sahlin som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

**Fullmäktige**

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

Ordinarie: Martin Bengtsson

Ersättare: Nicklas Nimberger

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Erica Ström och Hilda Isaksson.

**Kurser och konferenser***Deltagare:*

Victor Jaeger

Marita Andersson

Victor Jaeger

*Kurs/konferens:*

Sekreterare/ordförande kurs

Introduktion i styrelsearbete

Introduktion i styrelsearbete

**Ekonomi****Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 489 kr/kvm.

**Återbäring från HSB Östergötland**

Bostadsrättsföreningen har fått 8 592 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

**Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 910 000 kr. Under året har föreningen amorterat totalt 3 461 250 kr varav 3 395 000 kr avsåg en extra amortering i samband med att bundet lån förföll.

**Årets resultat**

Årets resultat blev 71 839 kr och beror främst på lägre räntekostnader och högre underhållskostnader.





Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 468	1 505	1 510	1 530	1 507
Rörelseresultat (tkr)	-8	-13	116	117	624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	-112	-40	-99	359
Balansomslutning (tkr)	37 111	38 008	37 794	36 521	36 561
Fond för yttrre underhåll (tkr)	481	474	421	300	200
Soliditet (%)	89	80	75	74	74

**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	Upplåtelse - avgift	Fond yttrre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 846 324	3 360 787	473 709	-163 080	-112 028	30 405 712
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-112 028	112 028	0
Reservering till fond för yttrre underhåll						
enligt underhållsplans			52 000	-52 000		0
Upplåtelse av bostadsrätt	1 413 304	1 207 321				2 620 625
Ianspråkstagande av fond för yttrre underhåll			-44 204	44 204		0
Årets resultat					-71 839	-71 839
Belopp vid årets utgång	28 259 628	4 568 108	481 505	-282 904	-71 839	32 954 498





### **Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-275 107
Disposition ur Fond för ytter underhåll	44 204
Avsatt till Fond för ytter underhåll	-52 000
Årets resultat	-71 839
<b>Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman</b>	<b>-354 742</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-354 742
-------------------------	----------

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

## RESULTATRÄKNING

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	Not 2	1 468 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 489 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4	-687 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 440
Underhåll enligt plan	Not 6	-44 204
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-28 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-629 472
Ovriga rörelsekostnader		-3 906
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 497 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 028</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 839</b>
		<b>-112 028</b>

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

Byggnader och mark

*Summa materiella anläggningstillgångar*

Not 9

33 152 386	33 781 858
33 152 386	33 781 858

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

Not 10

500	500
500	500

**Summa anläggningstillgångar**

33 152 886	33 782 358
------------	------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

*Summa kortfristiga fordringar*

Not 11

568 163	1 340 998
1 278	3 252
11 912	2 881
77 066	78 766
658 419	1 425 898

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

*Summa kortfristiga placeringar*

Not 13

3 300 000	2 800 000
3 300 000	2 800 000

**Summa omsättningstillgångar**

3 958 419	4 225 898
-----------	-----------

**Summa tillgångar**

37 111 305	38 008 256
------------	------------

**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	28 259 628	26 846 324
Upplåtelseavgifter	4 568 108	3 360 787
Fond för ytter underhåll	481 505	473 709
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<hr/> 33 309 241	<hr/> 30 680 820

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-282 903	-163 080
Årets resultat	-71 839	-112 028
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<hr/> -354 742	<hr/> -275 107

**Summa eget kapital**

**32 954 499**

**30 405 713**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 870 000	7 296 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<hr/> 3 870 000	<hr/> 7 296 250

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		40 000	75 000
Leverantörsskulder		70 696	97 241
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 794	4 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	172 316	129 991
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<hr/> 286 806	<hr/> 306 293

**Summa skulder**

**4 156 806**

**7 602 543**

**Summa eget kapital och skulder**

**37 111 305**

**38 008 256**

## NOTER

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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 2,73 % av anskaffningsvärdet.

#### Fastighetslån

3 910 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 yttere underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 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 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 härföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder	1 047 119	999 936
Hyresintäkt bostäder	160 877	264 652
Hyresintäkt lokaler	190 464	186 012
Hyresintäkt garage och bilplatser	51 600	51 600
Hyresintäkt övrigt	600	600
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 792	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 976	0
	<b>1 468 428</b>	<b>1 502 800</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter och ersättningar	12 513	11 988
Bonus HSB Östergötland	8 592	10 909
	<b>21 105</b>	<b>22 897</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Reparationer	-12 428	-25 278
El	-37 258	-34 609
Uppvärmning	-241 138	-240 982
Vatten	-30 309	-66 738
Renhållning	-36 898	-38 188
TV, bredband, iptelefoni	-19 859	-18 639
Fastighetsskötsel och lokalvård	-111 714	-108 077
Försäkringar	-71 191	-67 279
Fastighetsskatt	-62 280	-60 306
Övriga driftskostnader	-64 027	-49 734
	<b>-687 103</b>	<b>-709 830</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Externt revisionsarvode	-9 305	-9 386
Förvaltningskostnader	-61 841	-68 652
Kostnader överlåtelse och panter	-13 210	0
Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
Stämma och styrelse	-3 285	-2 430
	<b>-104 440</b>	<b>-97 268</b>
<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll övrigt	<b>-44 204</b>	<b>-5 309</b>
	<b>-44 204</b>	<b>-5 309</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-18 500	-11 250
Övriga arvoden	-1 470	-1 400
Revisionsarvode	-1 575	-1 500
Sociala avgifter	-6 308	-3 692
Utbildning	-583	-1 166
	<b>-28 436</b>	<b>-19 008</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-629 472	-620 547
Restvärdesavskrivning	0	-84 284
	<b>-629 472</b>	<b>-704 831</b>

<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Värdeutvärderingar av byggnader och mark			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 030 717	22 176 258	
Utrangering byggnad	0	-99 454	
Årets investering byggnader	0	953 913	
Ingående anskaffningsvärde mark	12 817 000	12 817 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 847 717</b>	<b>35 847 717</b>	

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader	-2 065 859	-1 460 482	
Utrangering byggnad	0	15 170	
Årets avskrivningar byggnader	-629 472	-620 547	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 695 331</b>	<b>-2 065 859</b>	

<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>33 152 386</b>	<b>33 781 858</b>
Bokförda värden byggnader	20 335 386	20 964 858	
Bokförda värden mark	12 817 000	12 817 000	

**Fastighetsbeteckning:** **Axet 11**

Taxeringsvärde	Värdeår 1933	Byggnad 16 905 000	Mark 8 800 000	Totalt 25 705 000	Föreg år 25 705 000

| **Not 10** | **Andra långfristiga värdepappersinnehav** |  |  |

<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500	
	500	500	

| **Not 11** | **Aktuell skattefordran** |  |  |

<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>		
Övrig Skattefordran	1 278	3 252	
	1 278	3 252	

| **Not 12** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** |  |  |

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda försäkring	72 412	71 191	
Upplupna ränteintäkter	688	933	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 966	6 642	
	77 066	78 766	

| **Not 13** | **Kortfristiga placeringar** | **Löptid** | **Räntesats** |  |  |

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>Löptid</b>	<b>Räntesats</b>		
HSB Östergötland	3 månaders	0,25%	3 300 000	2 800 000	
			3 300 000	2 800 000	

| **Not 14** | **Skulder till kreditinstitut** |  |  |  |  |

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,86%	2018-09-01	3 910 000	40 000
			3 910 000	40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 870 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 710 000

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsintekning	13 583 000	13 583 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 583 000</b>	<b>13 583 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

3 794	4 061
3 794	4 061

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda årsavgifter och hyror

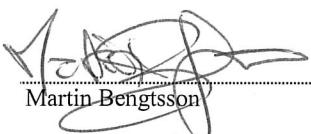
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

110 410	120 991
61 906	9 000
172 316	129 991

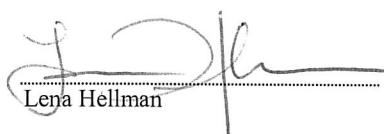
Linköping den 11 / 4 2018



Nicklas Nimberger



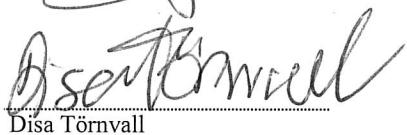
Martin Bengtsson



Lena Hellman

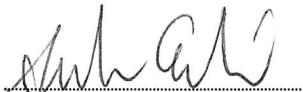


Victor Jaeger



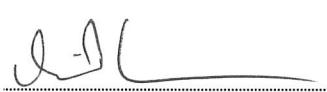
Disa Törnvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-09



Amanda Erkén

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktorisad revisor utsedd av HSB Riksförbund

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Brf Axet 11 i Linköping, org.nr. 769623-0478

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet 11 i Linköping för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande 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 rätvisande 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 granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 uppskattnings 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 rätvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iaktagelser 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 rätvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningsrättsliga samt stadgar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Axet 11 i Linköping för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämmans 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 revisors sed 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 åndamålsenliga 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 innehållar detta bland annat en bedömning om 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 innehåller 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 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 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.

Linköping den 9/15 2018



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Amanda Erkén

Av föreningen vald revisor