



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövskalten i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-09-20.

Föreningen, som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Hagaberg 15:5 i Lindesberg som byggdes år 1983. På fastigheten finns radhus med adresserna Diskusgränd 1-7, Skidgränd 1-25, 2-8, Sandströmsgränd 1-11, 2-14, Spjutgränd 1-5, 4.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 2 r o k	65-70 m ²
17 st 3 r o k	86,5 m ²
7 st 4 r o k	109 m ²

Lägenhetsyta: 3 570,5 m²

Inom föreningen finns 19 garageplatser och 17 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-20.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen och tekniska förvaltningen i egen regi. Föreningen har avtal med Telia gällande kabel-tv.

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

Åtgärd	År
Fiberanslutning	2011
Byte av fönster	2012-pågått
Målning av fasad	2012-2016
Miljöhus	2016 <i>seu</i>



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 (56) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Lena Lindqwist	ordförande
Arne Karlsson	vice ordförande
Gunilla Egeryd	sekreterare
Gunilla Didriksson	ledamot
Kjell Andersson	ledamot
Marianne Bertilsson	ledamot
Gunnar Ljungsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arne Karlsson, Kjell Andersson och Gunilla Egeryd.

Styrelsen har under året hållit 10 st. sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Lindqwist, Arne Karlsson, Gunilla Didriksson och Gunilla Egeryd, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Gunilla Didriksson och Kjell Andersson.

Revisor

Revisor har varit Kerstin Wirén med Arne Öhman som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gerd Haller Nilsson.

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Lena Lindqwist med Gunilla Didriksson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23 i Samlingssalen. På stämman deltog 23 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen fortsatt med fönsterbyte samt köpt in en ny torktumlare. Lekplatsen i föreningen var sliten och en upprustning skulle bli mycket kostsam därför har lekplatsen enligt styrelsebeslut tagits bort helt. Platsen kommer att göras om till en gemensam träffpunkt. Förslag har kommit in gällande detta och styrelsen arbetar vidare med frågan. *AK*



Tre st. korttidsparkeringar har gjorts på Skidgränd 6, 25 och Sandströmsgränd 3-5.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2017. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 200 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 374 149 kr. Under året har föreningen amorterat 354 713 kr.

Föreningen har villkorsändrat ett lån från 2017-08-25 med ny ränta 2,02 % och löptid 5 år, se vidare under not.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2017. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter från 2018-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 693 kr/kvm exkl. värme.

Förfrågan är gjord till Telia om bredband samt bredbanstelefoni för eventuell installation under 2018.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Valberedningen har varit på utbildning i valberedning. Utbildningen anordnades av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande genom informationsbladet "Lövska lmen nytt".

Under året har det anordnats en julfest, två städdagar, kräftskiva samt bokcirkel. Julblommor har delats ut till samtliga medlemmar vilket var uppskattat.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 546	2 544	2 472	2 477	2 473
Resultat efter finansiella poster tkr	561	-74	-719	-361	-791
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	7%	4%	4%	7%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	693	693	673	673	673
Bankskuld kr/m ²	4 586	4 685	4 782	4 876	4 968
Räntekostnader kr/m ²	86	108	130	145	156
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	132%	135%	138%	144%	147%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	56	58	55	51	41



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	947 005	0	-223 913	-73 610
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-73 610	73 610
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-200 000	200 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		200 000	-200 000	
Årets resultat				561 132
Belopp vid årets slut	947 005	0	-297 523	561 132

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 297 523
Disponerat ur UH-fonden	200 000
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	<u>561 132</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	263 609

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	263 609
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 561 132 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 545 933	2 543 511
Summa rörelseintäkter		2 545 933	2 543 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-802 579	-863 670
Planerat underhåll		-303 419	-562 828
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 026	-314 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-408 007	-490 314
Summa rörelsekostnader		-1 677 031	-2 231 806
Rörelseresultat		868 902	311 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-307 773	-385 434
Summa finansiella poster		-307 770	-385 315
Årets resultat		561 132	-73 610
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-206 000
Disposition underhållsfond		200 000	206 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	0
Överskott efter förändring av underhållsfond		561 132	-73 610

Rax



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 16 185 926	16 584 733
Mark	Not 9 440 000	440 000
Inventarier	Not 10 18 400	27 600
	<u>16 644 326</u>	<u>17 052 333</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>16 644 326</u>	<u>17 052 333</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11 6 212	1 108
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	1 256 681	596 059
Aktuell skattefordran	3 374	3 151
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 18 903	6 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>69 906</u>	<u>69 692</u>
	<u>1 355 076</u>	<u>676 964</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 355 076</u>	<u>676 964</u>
Summa tillgångar	<u>17 999 402</u>	<u>17 729 297</u>



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		947 005	947 005
		947 005	947 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-297 523	-223 913
Årets resultat		561 132	-73 610
		263 609	-297 523
 Summa eget kapital		 1 210 614	 649 482
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 008 680	16 374 145
		16 008 680	16 374 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	365 469	354 717
Leverantörsskulder		144 726	51 883
Fond för inre underhåll		10 212	10 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 721	24 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	255 981	264 631
		780 108	705 670
 Summa skulder		 16 788 788	 17 079 815
 Summa eget kapital och skulder		 17 999 402	 17 729 297

ARK

**HSB brf Lövskalten i Lindesberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnad 1,77 %

Miljöbod 5 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 18 465 964 kr. (18 465 964 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *Sax*



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 473 380	2 473 380
Hyrer	86 550	85 500
Övriga intäkter	253	251
Bruttoomsättning	2 560 183	2 559 131
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-14 250	-15 500
	2 545 933	2 543 511
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	190 845	173 353
Reparationer	136 515	213 903
El	46 531	46 620
Vatten	7 705	7 173
Sophämtning	60 224	61 477
Övriga avgifter	83 633	108 046
Förvaltningskostnader	129 752	128 934
Fastighetsavgift	92 865	92 865
Övriga driftskostnader	54 509	31 299
	802 579	863 670
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	55 424	40 811
Vicevärdsarvode	40 000	40 000
Revisorsarvode	3 505	3 252
Löner och andra ersättningar	39 575	167 286
Sociala kostnader	24 276	62 256
Löneskatt	0	186
Pensionskostnader och förpliktelser	246	1 204
	163 026	314 995
Föreningen har inte haft några anställda under året. Löner och andra ersättningar avser gräsklippning m.m. åt föreningen.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	398 807	481 114
Inventarier	9 200	9 200
	408 007	490 314
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3	33
Övriga finansiella intäkter	0	86
	3	119
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	306 333	383 994
Övriga finansiella kostnader	1 440	1 440
	307 773	385 434



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 465 604	22 032 750
Årets investeringar	0	432 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 604	22 465 604
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 880 871	-5 399 757
Årets avskrivningar	-398 807	-481 114
Utgående avskrivningar	-6 279 678	-5 880 871
Bokfört värde	16 185 926	16 584 733
Taxeringsvärde för Hagaberg 15:5 i Lindesberg. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder småhus	9 314 000	9 314 000
Mark - bostäder småhus	3 068 000	3 068 000
Taxeringsvärde totalt	12 382 000	12 382 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 000	440 000
Bokfört värde	440 000	440 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	74 360	106 355
Årets investeringar	0	-31 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 360	74 360
Ingående avskrivningar	-46 760	-69 555
Utrangering	0	31 995
Årets avskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående avskrivningar	-55 960	-46 760
Bokfört värde	18 400	27 600

doc



HSB brf Lövskalten i Lindesberg

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 212	1 108			
		6 212	1 108			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 903	6 954			
		18 903	6 954			
Not 13	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	947 005	0	-223 913	-73 610
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-73 610	73 610
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-200 000	200 000	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			200 000	-200 000	
	Årets resultat					561 132
	Belopp vid årets slut	0	947 005	0	-297 523	561 132
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	3859537759	1,25%	2018-02-01	1 177 588	229 032
	Swedbank Hyp. AB	2752071155	1,00%	2018-01-28	2 751 000	0
	Swedbank Hyp. AB	2753889845	1,92%	2020-09-25	4 162 214	0
	Swedbank Hyp. AB	2753889860	1,61%	2021-09-24	4 162 214	0
	Swedbank Hyp. AB	852550961	2,02%	2022-08-25	3 280 015	136 437
	Swedbank Hyp. AB	852587534	0,77%	2018-03-15	841 118	0
					16 374 149	365 469
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 008 680
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					14 546 804
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				20 491 000	20 491 000
	Summa ställda säkerheter				20 491 000	20 491 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				365 469	354 717
					365 469	354 717
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				1 190	8 847
	Källskatt				2 531	15 194
	Övriga kortfristiga skulder				0	186
					3 721	24 227
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				212 015	209 538
	Upplupna räntekostnader				27 505	38 394
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				16 461	16 699
					255 981	264 631



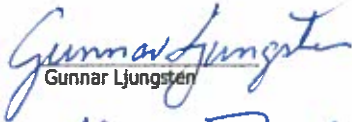
HSB brf Lövskalmen i Lindesberg

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Örebro, 2018-04-16


Arne Karlsson
Gunilla Didriksson
Gunilla Egeryd
Gunnar Ljungsten
Kjell Andersson
Lena Lindqvist
Marianne Bertilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26


Kerstin Wirén

Av stämman vald revisor


Åsa AxellBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövskalmen i Lindesberg, org.nr. 716411-6308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövskalmen i Lindesberg för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lövskalet i Lindesberg 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 fortlopande 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 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.

Örebro den 26/4 2018



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kerstin Wirén

Av föreningen vald revisor

HSB brf Lövskalmen i Lindesberg

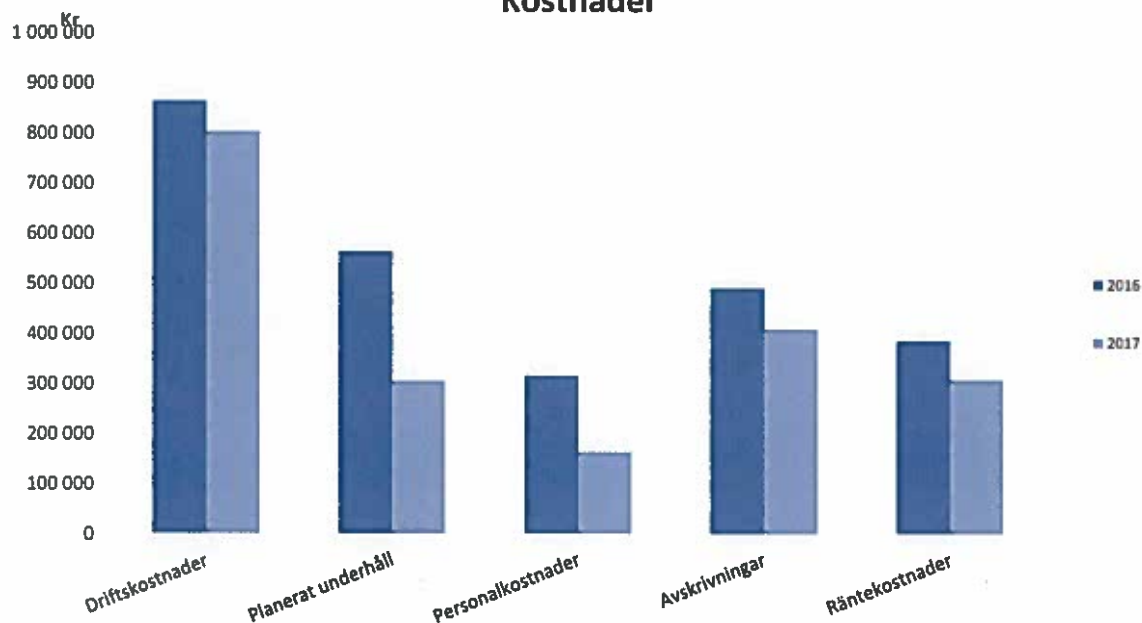
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	596 059	903 549
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	2 545 933	2 543 511
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	3	119
Minskning av fordringar	0	28 783
Ökning av korta skulder	63 686	24 685
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	2 609 622	2 597 098
Utbetalningar		
Driftskostnader	-802 579	-863 670
Underhåll enligt plan	-303 419	-562 828
Personalkostnader	-163 026	-314 995
Köp av anläggningstillgångar	0	-432 854
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-307 773	-385 434
Ökning av fordringar	-17 490	0
Minskning av korta skulder	0	0
Amortering av lån	-354 713	-344 808
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-1 949 000	-2 904 588
Summan av kassaflödet	660 622	-307 490
Likvida medel vid årets slut	1 256 681	596 059



HSB brf Lövskälmen i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader

