



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrgården i Linköping

Org nr 769618-6548

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 8: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 köpte i februari 2010 fastigheterna Anders 5 och 6, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Hertig Karlsgatan 11 och 13. Föreningens hus omfattar 17 bostäder med en sammanlagd yta av 1 883 kvm. Medelytan för bostäder är ca 111 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	3	174
3 rum	4	377
4 rum	6	636
5 rum	3	493
6 rum	1	203
Summa	17	1 883

Parkeringsplatser 11

Medlemsinformation

Styrelse

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

Mats Jakobsson, ordförande

Anders Carlsson, vice ordförande

Marie Eriksson, sekreterare

Fredrik Johansson, ledamot

Stefan Wengelin, ledamot

Per-Arne Gustafsson, HSB-ledamot



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 29 (29) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. Extrastämma hölls den 19 september 2017.

Revisorer

Revisorer har varit Tom Ahrén valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Fredrik Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Olsson och Anja Jacobsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Belysningen på gården har utökats med belysningsstolpar, väggarmaturer och trädelysning.
- Ny huvudkabel till strömmen i fastigheten Anders 5 samt ny huvudströmbrytare.
- Installation av timers på källarbelysningen i syfte att spara energi.
- Ventilationsåtgärder i samband med OVK.

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 10 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

- Renovering av källartoaletter.
- Ny paniktvättmaskin.
- Vädskydd till soptunnorna.
- Renovering av staketet utmed norra tomtgränsen.
- Nya golv i källarkorridorerna.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Commee AB.

Under verksamhetsåret har Stefan Wengelin varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.



HSB – där möjligheterna bor

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 561 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 1 043 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 025 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 100 000 kr varav 100 000 kr är ordinarie amorteringar. De ordinarie amorteringarna kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 40 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 26 746 kr. Detta är en förbättring jämfört med året innan och beror främst på lägre kostnader för ränta och avskrivningar.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 161	1 155	1 173	1 187	1 182
Rörelseresultat (tkr)	84	61	-45	89	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-15	-193	-144	-207
Balansomslutning (tkr)	24 375	25 435	25 298	25 398	26 613
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	4	0	0	0
Soliditet (%)	83%	79%	71%	71%	68%

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.



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 444 998	3 308 600	4 407	-645 444	-14 701	20 097 860
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-14 701	14 701	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			127 500	-127 500		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-131 907	131 907		0
Årets resultat					26 747	26 747
Belopp vid årets utgång	17 444 998	3 308 600	0	-655 738	26 747	20 124 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-660 145
Disposition ur Fond för yttre underhåll	131 907
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-127 500
Årets resultat	26 747
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-628 991

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-628 991
-------------------------	----------

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

W

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 161 372	1 161 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 043	-334
Summa rörelseintäkter		1 162 415	1 160 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-482 430	-453 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 102	-46 343
Underhåll enligt plan	Not 6	-148 726	-78 593
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-5 815	-29 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-383 874	-443 430
Övriga rörelsekostnader		-4 992	-47 889
Summa rörelsekostnader		-1 077 939	-1 099 660
Rörelseresultat		84 476	61 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 345	1 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 074	-77 371
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-201
Summa finansiella poster		-57 729	-75 915
Årets resultat		26 747	-14 701

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

Byggnader och mark

Not 10

23 285 201

23 669 075

Summa Materiella anläggningstillgångar

23 285 201

23 669 075

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

23 285 701

23 669 575

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

5 463

5 463

Avräkningskonto HSB

1 052 703

728 573

Övriga kortfristiga fordringar

1 186

1 364

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

30 438

29 780

Summa kortfristiga fordringar

1 089 791

765 180

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13

0

1 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

1 000 000

Summa omsättningstillgångar

1 089 791

1 765 180

Summa tillgångar

24 375 492

25 434 755

147

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	17 444 998	17 444 998
Upplåtelseavgifter	3 308 600	3 308 600
Fond för yttre underhåll	0	4 407
Summa bundet eget kapital	20 753 598	20 758 005

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-655 738	-645 444
Årets resultat	26 747	-14 701
Summa ansamlad förlust	-628 991	-660 145

Summa eget kapital**20 124 607** **20 097 860****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 925 000	5 025 000
Summa långfristiga skulder		3 925 000	5 025 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		23 133	59 273
Aktuell skatteskuld	Not 15	43 911	42 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	158 841	109 472
Summa kortfristiga skulder		325 885	311 895

Summa skulder**4 250 885** **5 336 895****Summa eget kapital och skulder****24 375 492** **25 434 755**

wy

**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 anskaffningsvärden 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 anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 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% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fastighetslån

1 725 000 kr 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 2018 som redovisas som kortfristiga.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

W8



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 056 468	1 055 507
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 700	64 200
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	35 700	0
	Övriga intäkter i verksamheten	0	35 525
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 568	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 936	5 976
		1 161 372	1 161 208
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 043	-334
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-46 659	-14 362
	El	-23 965	-27 854
	Uppvärmning	-163 838	-167 725
	Vatten	-39 482	-40 032
	Renhållning	-25 139	-25 211
	TV, bredband, iptelefoni	-52 848	-52 841
	Obligatoriska besiktningar	0	-5 350
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-68 148	-68 114
	Försäkringar	-25 276	-23 854
	Fastighetsskatt	-22 355	-21 556
	Övriga driftskostnader	-14 720	-7 031
		-482 430	-453 930
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 125	-8 825
	Förvaltningskostnader	-28 592	-27 744
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 015	0
	Föreningsverksamhet	-1 737	0
	Medlemsavgifter HSB	-6 804	-6 804
	Stämma och styrelse	-4 829	-2 970
		-52 102	-46 343
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-148 726	-78 593
		-148 726	-78 593
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	0	-12 000
	Vicevärdsarvode	-5 000	-12 000
	Sociala avgifter	-815	-5 475
		-5 815	-29 475
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-383 874	-443 430
		-383 874	-443 430
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Övriga räntekostnader	0	-201

Not 10 Byggnader och mark		2017-12-31		2016-12-31	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2096			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 284 999		19 284 999	
Årets investering byggnader		0		0	
Ingående anskaffningsvärde mark		6 300 000		6 300 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		25 584 999		25 584 999	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 915 924		-1 472 494	
Årets avskrivningar byggnader		-383 874		-443 430	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 299 798		-1 915 924	
Utgående bokfört värde		23 285 201		23 669 075	
Bokförda värden byggnader		16 985 201		17 369 075	
Bokförda värden mark		6 300 000		6 300 000	
Fastighetsbeteckning:		Anders 5 och 6			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
20 905 000	1977	13 978 000	6 927 000	20 905 000	20 905 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
Övriga värdepappersinnehav		0	0
		500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		26 034	25 276
Upplupna ränteintäkter		0	100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 404	4 404
		30 438	29 780

Not 13 Kortfristiga placeringar		Löptid	Räntesats		
Placeringskonto HSB Östergötland				0	1 000 000
				0	1 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,47%	2020-06-30	1 200 000	0
Stadshypotek	1,08%	2018-01-30	1 725 000	100 000
Stadshypotek	1,13%	2019-01-30	1 100 000	0
			4 025 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 925 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 525 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			11 000 000	11 000 000
varav i eget förvar			2 600 000	0
Summa ställda säkerheter			8 400 000	11 000 000

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		43 911	42 687
		43 911	42 687

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
------------------------------------	--	--	--



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Norrgården i Linköping

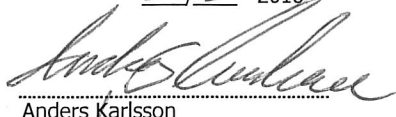
Org nr 769618-6548

Personalens källskatt	0	300
Arbetsgivaravgifter	0	163
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>0</u>	<u>463</u>

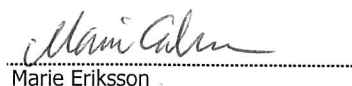
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

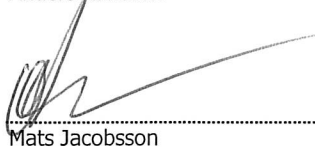
Upplupna räntekostnader	4 141	4 321
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 048	90 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 652	14 250
	<u>158 841</u>	<u>109 472</u>

21 / 3 2018

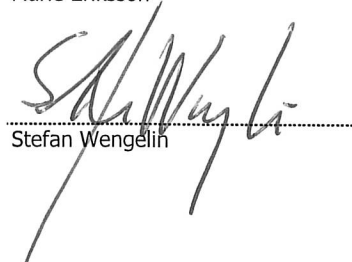

Anders Karlsson


Fredrik Johansson

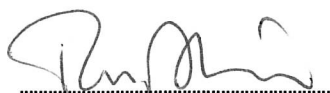

Marie Eriksson


Mats Jacobsson


Per Arne Gustafsson


Stefan Wengelin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-27


Tom Åhrén
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Linköping, org.nr. 769618-6548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Linköping 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. 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 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.

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 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 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 Norrgården i Linköping 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. Den auktoriserade revisorn 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 fortløpande 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:

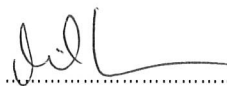
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

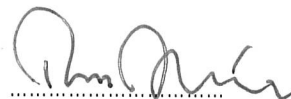
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 27/3 2018



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Tom Ahrén
Av föreningen vald revisor