



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ullstämman i Linköping

Org nr 716402-6119

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 28: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).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1991 på fastigheten Ritbrädet 28 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Bronsåldersgatan 11-19 och 53.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 37 bostäder med en sammanlagd yta av 3 067 kvm. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
2 rum	14	976
3 rum	16	1 314
4 rum	6	640
5 rum	1	137
Lägenheter bostadsrätt	37	3 067
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	37	



Medlemsinformation

Styrelse

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

Jan Ågren	ordförande
Britt Gyllenpil	vice ordförande
Alf Schedin	sekreterare
Anders Svensson	ledamot
Nina Widerström	HSB-ledamot
Elisabeth Jernér	suppleant
Britta Wallenberg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jan Ågren, Britt Gyllenpil, Elisabeth Jernér och Britta Wallenberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jan Ågren, Britt Gyllenpil, Alf Schedin och Anders Svensson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 49 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017.

Revisorer

Revisor har varit Carina Rainer med Lars Davidsson som revisorssuppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie	Jan Ågren
Ersättare	Britt Gyllenpil

Valberedning

Valberedningen har bestått av Göran Samuelsson och Elsvig Ågren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Rengöring av betongmur, betongplattor.
- Lekplatsens kanter har fått ny sarg och lekredskap har målats.
- Buskar, häckar och träd har beskurits för förnyelse.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.
- Extra taklucka har monterats vid Bronsåldersgatan 53.



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Garagemålning
2015	Takmålning
2014	Fyra väggar i garage har fått nya brandskyddsskivor, byte av murken panel garage.
2013	Ny "trivselsplats" för utemöbler, renovering av lekplats.
2012	EC-fläkt utbytt, OVK besiktning
2011	Klimatstyrning av värme i lägenheterna, utbyte av maskinutrustning i tvättstuga 13.

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 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Anders Svensson varit vicevärd och Alf Schedin har varit administrativ vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Bredbandsbolaget.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 884 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 8 936 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 000 000 kr. Under året har ingen amorterat skett i föreningen.

Årets resultat

Årets resultat blev 808 916 kr och beror främst på räntekostnader och driftkostnader.



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 968	2 964	2 965	2 967	2 907
Rörelseresultat (tkr)	1 093	827	399	761	1 335
Resultat efter finansiella poster (tkr)	809	372	-226	79	551
Balansomslutning (tkr)	31 480	30 613	31 671	32 363	32 467
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 320	939	1 007	1 296	979
Soliditet (%)	22	20	18	19	18

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 542 992	938 644	1 301 046	371 588	6 154 270
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			371 588	-371 588	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		400 000	-400 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll underhåll		-18 890	18 890		0
Årets resultat				808 916	808 916
Belopp vid årets utgång	3 542 992	1 319 754	1 291 524	808 916	6 963 186

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 672 634
Disposition ur Fond för yttre underhåll	18 890
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-400 000
Årets resultat	808 916
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 100 440

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 100 440
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 885	2 967 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 936	8 720
Summa rörelseintäkter		2 976 821	2 976 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 015 081	-1 106 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 233	-140 345
Underhåll enligt plan	Not 6	-18 891	-209 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-123 657	-96 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-585 282	-585 282
Övriga rörelsekostnader		-23 859	-11 436
Summa rörelsekostnader		-1 884 002	-2 149 365
Rörelseresultat		1 092 819	826 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 941	9 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 350	-464 920
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	0
Summa finansiella poster		-283 904	-455 408
Årets resultat		808 916	371 588

NY



Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 846 445	28 431 727
Summa materiella anläggningstillgångar		27 846 445	28 431 727
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 846 945	28 432 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		17	0
Avräkningskonto HSB		1 532 709	859 855
Aktuell skattefordran	Not 12	14 941	18 545
Övriga kortfristiga fordringar		34 412	1 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 394	50 837
Summa kortfristiga fordringar		1 633 474	930 963
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	1 250 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 250 000
Summa omsättningstillgångar		3 633 474	2 180 963
Summa tillgångar		31 480 419	30 613 190



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 542 992

3 542 992

Fond för yttre underhåll

1 319 754

938 644

Summa bundet eget kapital

4 862 746

4 481 636

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 291 524

1 301 046

Årets resultat

808 916

371 588

Summa fritt eget kapital

2 100 440

1 672 634

Summa eget kapital

6 963 186

6 154 270

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

24 000 000

23 750 000

Summa långfristiga skulder

24 000 000

23 750 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

250 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

70 956

70 956

Leverantörsskulder

77 774

95 653

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 889

1 390

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

365 615

290 921

Summa kortfristiga skulder

517 234

708 920

Summa skulder

24 517 234

24 458 920

Summa eget kapital och skulder

31 480 419

30 613 190

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 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

9 600 000 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.

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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 10 385 359 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 711 424	2 711 424
	Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	150 650	155 550
	Årsavgift konsumtionsavgift el	94 312	94 242
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 330	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 600	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	169	4 025
		2 967 885	2 967 641
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Kundbonus	8 936	8 720
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-55 274	-127 372
	El	-154 516	-161 022
	Uppvärmning	-280 082	-292 485
	Vatten	-97 441	-108 168
	Renhållning	-62 434	-57 431
	TV, bredband, iptelefoni	-76 259	-74 324
	Hissar serviceavtal & besiktning	-30 434	-22 060
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-121 880	-123 889
	Försäkringar	-29 834	-29 220
	Fastighetsskatt	-62 895	-59 291
	Övriga driftskostnader	-44 032	-50 773
		-1 015 081	-1 106 035
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 863	-10 563
	Förvaltningskostnader	-83 307	-86 223
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 048	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 219	-5 740
	Medlemsavgifter HSB	-14 796	-14 796
	Stämman och styrelse	0	-1 933
	Övriga kostnader	0	-21 090
		-117 233	-140 345
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-18 891	-209 750
		-18 891	-209 750
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-23 700	-25 700
	Vicevärdsarvode	-39 000	-42 300
	Övriga arvoden	-39 492	-12 030
	Övriga personalkostnader	-1 708	0
	Revisionsarvode	-1 500	-1 000
	Sociala avgifter	-18 257	-14 687
	Utbildning	0	-800
		-123 657	-96 517
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-585 282	-585 282
		-585 282	-585 282
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Div	-495	0



Not 10 Byggnader och mark		2017-12-31		2016-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2111			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		35 327 196		35 327 196	
Ingående anskaffningsvärde mark		910 000		910 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		36 237 196		36 237 196	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 805 469		-7 220 187	
Årets avskrivningar byggnader		-585 282		-585 282	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 390 751		-7 805 469	
Utgående bokfört värde		27 846 445		28 431 727	
Bokförda värden byggnader		26 936 445		27 521 727	
Bokförda värden mark		910 000		910 000	
Fastighetsbeteckning:		Ritbrädet 28			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1991	24 000 000	7 200 000	31 200 000	31 200 000
Lokaler	1991	654 000	770 000	1 424 000	1 424 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran		14 941	18 545
		14 941	18 545

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		30 744	29 834
Upplupna ränteintäkter		417	417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 233	20 586
		51 394	50 837

Not 14 Kortfristiga placeringar		Löptid		Räntesats	
Kapitalplacering HSB		2 000 000		1 250 000	
		2 000 000		1 250 000	

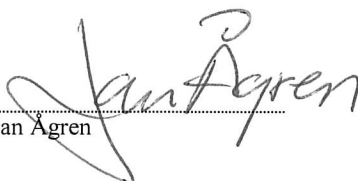
Not 15 Skulder till kreditinstitut				Nästa års	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering	
Swedbank Hypotek AB	1,31%	2020-01-24	9 150 000	0	
Swedbank Hypotek AB	1,09%	2018-08-24	9 600 000	0	
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2019-08-23	5 250 000	0	
			24 000 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 000 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,16%	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 000 000	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning		26 000 000		26 000 000	
Summa ställda säkerheter		26 000 000		26 000 000	

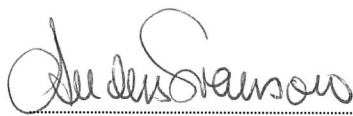


Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	70 956	85 087
Uttag	0	-14 131
	<u>70 956</u>	<u>70 956</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 785	900
Arbetsgivaravgifter	1 104	490
	<u>2 889</u>	<u>1 390</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	38 491	46 726
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 052	234 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 072	9 800
	<u>365 615</u>	<u>290 921</u>
0 Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	81 250	121 875

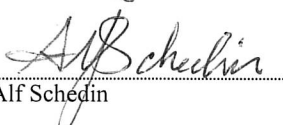


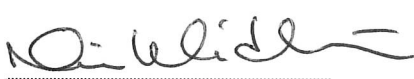
Linköping den 18/4 2018


Jan Agren


Anders Svensson

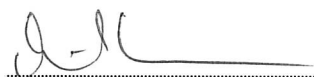

Britt Gyllenpil


Alf Schedin


Nina Widerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-09


Carina Rainer
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ullstämman i Linköping, org.nr. 716402-6119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstämman 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.

44

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 Ullstämman 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 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:

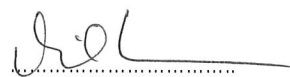
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



Carina Rainer

Av föreningen vald revisor