



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Nyköping

Org.nr. 719000-1953

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

föreningens 78:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Konduktören 6 i Nyköping kommun som färdigställdes år 1938 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2006-05-17.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-06. På stämman deltog 6 medlemmar varav 5 var röstberättigade samt en representant från HSB.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Mikael Kågström	Ordförande	i tur att avgå
Peter Nyström	Vice ordförande	i tur att avgå
Åsa Blom	Sekreterare	vald t.o.m 2018
Patrik Bylöv	Ledamot	vald t.o.m 2018
Eleonor Jonsson	Ledamot utsedd av HSB Södermanland län	
Gun Nilsson	Suppleant	i tur att avgå
Love Blomster	Suppleant	i tur att avgå
Helena Lindström	Suppleant utsedd av HSB Södermanland län	

Firmatecknare har varit Mikael Kågström, Peter Nyström, Åsa Blom och Patrik Bylöv Blomster, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Maria Wennström, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Mikael Kågström som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Gun Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen med Gun Nilsson som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Konduktören 6 i Nyköping kommun med adress Borgaregatan 19 A – B. Husen färdigställdes år 1938 och innehåller 18 bostäder om 810,5 m², 1 lokal om 76,5 m², kontorlokal om ca 7,5 m², 1 förråd om 10 m² och 5 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

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

Stambyte	2000
Renovering kök och badrum	2000
Takrenovering och målning	2005
Lägenhetsdörrar och låssystem	2006
Postboxar	2006
Dränering av husgrund mot innergård	2007
Isolering av vind	2011
Installation av 6 st motorvärmastolpar	2013
Renovering tvättstuga	2013
Byte fjärrvärmeväxlare & expansionskärl	2013

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Sopor, vatten och avlopp
Comhem	Kabel Tv/Bredband
Bredbandsbolaget	Kabel Tv/Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
BoRevision	Revision

Som vicevärd har styrelsen fungerat.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada Borgaregatan 19A.

Underhåll

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Utöver arbeten enligt underhållsplan har vi renoverat grinden och lagt nytt grus på parkeringen.

Föreningens 10-åriga underhållsplan, som ses över varje höst, upprättades 2014 och lämnades utan åtgärd under hösten 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan renovering av fönster i trapphus.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2018 - 2020.

Övrig föreningsinformation

Kabel-tv och bredband finns genom ComHem och Bredbandsbolaget. Utöver grundutbudet kan var och en beställa vad man vill ha, till egen kostnad. Det finns bastu samt ett mindre samlingsrum i anslutning därtill.

Medlemmarna utför gemensamt trappstädning, ogräsrensning i trädgården samt gräsklippning av grönytor.

Föreningen ger ut ett infoblad "Vinkelinfo" två gånger per år.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23 varav 18 röstberättigade.

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



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	707 856	707 856	707 856	706 137	687 228
Årets resultat	232 069	189 297	185 478	163 771	-78 205
Balansomslutning	3 818 046	3 614 029	3 497 408	3 813 576	3 709 604
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	873	873	873	871	848
Driftkostnad, kr/kvm *	416	449	422	465	468
Ränta, kr/kvm *	53	62	96	143	154
Lån, kr/kvm *	2 712	2 831	2 882	3 464	3 534
Fond för yttre underhåll	447 728	337 728	227 728	117 728	200 490
Likviditet %	393%	336%	239%		
Soliditet %	28%	23%	18%	12%	8%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %
 Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Avgifter och hyror

Den för år 2017 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna

Årsavgifterna höjdes senast 2013-10-01 med 3% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2016 varit 873 kr/m²

Hyran för p-platser höjdes den 1 januari 2013 med 30 kronor per månad. Hyran för lokal nr 9001 höjdes 1 januari 2011 med 250 kronor per månad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 760	0	337 728	276 285	189 297	829 070
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				189 297	-189 297	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			110 000	-110 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					232 069	232 069
Belopp vid årets utgång	25 760	0	447 728	355 582	232 069	1 061 139

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	355 582
Årets resultat	232 069
Summa till stämmans förfogande	587 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	110 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Summa förändring yttre underhållsfond	110 000
Resultat att balansera i ny räkning	477 652
	587 652
 Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-08-31	447 728
Förändring underhåll	110 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	557 728

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





HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	732 210	732 737
Summa rörelseintäkter		732 210	732 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-306 849	-334 905
Övriga externa kostnader	4	-56 536	-52 710
Personalkostnader och arvoden	5	-12 741	-18 872
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-80 361	-83 976
Summa rörelsekostnader		-456 487	-490 464
Rörelseresultat		275 723	242 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 879	2 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 533	-55 960
Summa finansiella poster		-43 654	-52 976
Resultat efter finansiella poster		232 069	189 297
Årets resultat		232 069	189 297



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vinkeln i Nyköping

719000-1953

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 622 878	2 702 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 185	2 369
Summa materiella anläggningstillgångar		2 624 063	2 704 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 624 563	2 704 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 512	0
Övriga fordringar		78	70
Aktuell skattefordran		1 776	1 776
Avräkningskonto HSB Södermanland		564 194	691 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 923	14 215
Summa kortfristiga fordringar		591 483	707 105
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	600 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 193 483	909 105
SUMMA TILLGÅNGAR		3 818 046	3 614 029



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vinkeln i Nyköping

719000-1953

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 760	25 760
Fond för yttre underhåll		447 728	337 728
Summa bundet eget kapital		473 488	363 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		355 582	276 285
Årets resultat		232 069	189 297
Summa fritt eget kapital		587 652	465 582
Summa eget kapital		1 061 140	829 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 453 038	2 514 426
Summa långfristiga skulder		2 453 038	2 514 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	61 388	46 228
Leverantörsskulder		12 537	270
Övriga skulder	14	137 657	129 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	92 286	94 100
Summa kortfristiga skulder		303 868	270 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 818 046	3 614 029

g

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 351.127 kr.

2 Nettoomsättning

2016/2017 2015/2016

Årsavgifter	707 856	707 856
Hyrer	46 200	46 200
Hyresbortfall	0	100
Övriga intäkter	0	1
Avsättning till inre fond	-21 846	-21 420
Summa nettoomsättning	732 210	732 737

3 Driftskostnader

2016/2017 2015/2016

Reparation, förbrukningsmaterial mm	549	4 166
Löpande underhåll	24 763	16 600
El-avgifter	17 928	18 046
Uppvärmningsavgifter	148 707	154 293
Vatten och avlopp	34 983	61 137
Sophämtning	11 615	11 963
Försäkringar	9 846	8 081
Kabel-tv	17 409	16 981
Fastighetsskötsel	23 432	22 809
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	20 829	20 829
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-3 211	0
Summa driftskostnader	306 849	334 905

4 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Revisionsarvoden	9 000	8 575
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 824	32 077
Rabatt på inköp HSB Södermanland	0	-2 833
Övriga förvaltningskostnader	1 954	700
Bankkostnader	650	650
Medlemsavgift HSB	8 500	8 500
Möteskostnader	1 742	1 422
Fritidsverksamhet	1 380	328
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	57
Kreditupplysning	0	945
Kontorsmateriel och trycksaker	485	2 289
Summa övriga externa kostnader	56 536	52 710
5 Personalkostnader och arvoden	2016/2017	2015/2016
Kostnadsersättningar	999	0
Övriga personalkostnader	11 742	18 872
Summa personalkostnader och arvoden	12 741	18 872
Föreningen har ingen anställd personal.		
6 Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2057	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 294 244	4 294 244
Ingående anskaffningsvärde mark	5 706	5 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 299 950	4 299 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 597 895	-1 515 103
Årets avskrivningar	-79 177	-82 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 677 072	-1 597 895
Utgående redovisat värde	2 622 878	2 702 055
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 427 000	4 427 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	147 000	147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 026 000	2 026 000
Totalt taxeringsvärde	6 600 000	6 600 000

Fastighetsbeteckning: Koduktören 6

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde	5 921	5 921
Utgående anskaffningsvärde	5 921	5 921
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 552	-2 368
Årets avskrivning enligt plan	-1 184	-1 184
Utgående avskrivning enligt plan	-4 736	-3 552
Utgående redovisat värde	1 185	2 369
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	887	1 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 200	9 689
Förutbet medlems-/serviceavgift	2 836	2 836
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 923	14 215
10 Övriga kortfristiga placeringar	2017-08-31	2016-08-31
Räntebärande konto HSB	600 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar	600 000	200 000
11 Kassa och bank	2017-08-31	2016-08-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

12 Skulder till kreditinstitut 2017-08-31 2016-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum			
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	6 000	582 000	588 000
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	8 840	857 411	866 251
Stadshypotek	1,59	2019-10-30	31 388	1 075 015	1 106 403
			46 228	2 514 426	2 560 654

Nästa års amortering beräknas uppgå till	61 388	46228
Långfristig skulder exklusive kortfristig del	2 453 038	2 514 426

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	245 552
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 207 486

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	4 136 000	4136000
Summa ställda säkerheter	4 136 000	4136000

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2017-08-31 2016-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	61 388	46 228
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	61 388	46 228

14 Övriga skulder 2017-08-31 2016-08-31

Medlemmars reparationsfond/inre fond	131 675	129 935
Avtalsplacerade betalningar	5 982	0
Summa övriga kortfristiga skulder	137 657	129 935

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	129 935	140 566
Uttag under året	-20 105	-32 052
Avsättning	21 846	21 420
Utgående värde	131 675	129 935

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-08-31 2016-08-31

Upplupna löner	999	0
Upplupna räntekostnader	6 191	9 516
Förutbetalda hyror och avgifter	0	50 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 175	33 925
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	55 921	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 286	94 100

Nyköping 2017- 11-29



Mikael Kågström



Åsa Blom



Peter Nyström



Patrik Bylöv



Eleonor Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-12-20 / 2018-01-10



Maria Wennström

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Nyköping, org.nr. 719000–1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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 Vinkeln i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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.

Nyköping den 20/12-2017 / 2018-01-10



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Wennström

Av föreningen vald revisor

Ola Trané