

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf 29 Lindsberg

H. S. B. I UPSALA

*inbjuder härmed till teckning
av bostadsrättslägenheter i kv.*

LINDSBERG (vid Sommarro)

I det natursköna barrskogsområdet vid Sommarro uppför H. S. B. i Upsala fem bostadsrättshus med förstklassiga lägenheter varierande i storlek från 1 rum och kokvrå till tre rum och kök. Samtliga lägenheter äro som vanligt tip-top utrustade och lå en synnerligen ändamålsenlig och trivsamt planlösning. Inflytning beräknas kunna ske omkr. 1/7—1/10.

*Ring eller tillskriv vårt kontor, vi stå med nöje till Eder tjänst
för råd och upplysningar.*



Kontor Kungsängsgatan 23, ing. fr. Vretgränd
Telefon Namnanrop "H S B"

HSB Brf 29 Lindsberg
Org nr 717600-5051

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 29 Lindsberg (717600-5051) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eriksberg 7:1 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017. Extra stämma hölls den 22 maj 2017 där beslut togs att anta nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Staffan Larsson	ordförande	
Elin Täufer Cederlöf	vice ordförande	tom 31 augusti 2017
Gun-Britt Örlander	sekreterare	
Faruk Ohranovic	ledamot	i tur att avgå
Mariya Yakymovych	ledamot	i tur att avgå
Anders Schütt	ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Staffan Larsson, Faruk Ohranovic och Gun-Britt Örlander, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Anders Engman, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Anders Engman valdes Gun Nordstedt.

I valberedningen ingår Erik Cederlöf (avflyttad 31 augusti 2017).

Som intern vicevärd har Staffan Larsson och Gun-Britt Örlander fungerat. Studie- och fritidsverksamheten har styrelsen stått för. Under året har det skett en gemensam uppröjning av sly på naturtomt.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel
Soma Städ AB	Lokalvård
Vattenfall	Fjärrvärme, undercentral
Vattenfall	Elnät och elhandel
Upplands Brandservice AB	Brandskydd
Telia	Internet
Certego	Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 401 181 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 830 835 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 437 972 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft en större renovering av tak och fasad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 067 488 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 675 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 437 972 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Målning av takfot, samt fasadelement som husgrunder, portar, dörrar, ventilationsrör, diverse luckor samt källargångar.

Planerat underhåll nästa år OVK inkl. rengöring av ventilationskanaler samt byte av tvättmaskin och torktumlare.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 29 juni 2017. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Sedan föreningens hus byggdes så har större underhåll utförts enligt nedan:

1984 - nya fasader av sandstenstegel med tilläggsisolering, tilläggsisolering på vindar

1985 - nya balkonger, nytt taktegel

1986 - målning av trapphus

1998, 2002 och 2005 - tvättstugor, underhåll och byte av maskiner

2000 - nya elinstallationer

2002 - dränering husgrund hus 9

2004-2005 - stamrenovering med nya badrum

2008 - garageportar

2009 - avlopp hus 9

2014 - nya termostatventiler på radiatorerna

2014 - säkerhetsdörrar och postfack

2016 - fönsterbyte till tre-glas med aluminiumutsida

2016 - reparation av yttertrappor

2017 - målning av takfot, fasadelement och källargångar

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från 1 januari 2017 samt ytterligare 3,5 % från 1 januari 2018. Styrelsen beslutade även att höja garage till 325 kr/mån, p-plats till 100 kr/mån samt p-plats med motorvärmare till 140 kr/mån. Även denna höjning gäller från 1 januari 2018.

2

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 677 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 118 (118).

Under året har 8 (17) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Eriksberg 7:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 75 593 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 593 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	21 st
med sammanlagd yta av 5 826 kvm	2 rok	36 st
	3 rok	47 st
	4 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		105 st
Lokaler, 226 kvm		12 st
Garage		11 st
P-platser		25 st
P-plats med motorvärmare		34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	677	657	657	638
Låneskuld kr/kvm	2 300	2 175	1 775	1 801
Likvida medel	1 328	502	3 326	2 038
Kassalikviditet i %	148,8	61,7	383,4	239,9
Soliditet i %	25,3	27,9	45,3	42,1
Överskott för underhåll kr/kvm	236	215	236	230
Nettoomsättning	4 190	4 061	4 045	3 910
Resultat efter finansiella poster	-401	-3 971	1 047	-1 295
Årets resultat	-401	-3 971	1 047	-1 295
Eget kapital	5 058	5 491	9 462	8 415
varav underhållsfond	4 067	8 156	7 503	8 858
Utfört underhåll	1 438	4 880	0	2 303

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av 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.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 910	69 600	8 156 447	1 113 847	-3 970 791	5 491 013
Avsättning till fond för yttre underhåll			791 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-4 879 959			
Balanseras i ny räkning				118 169	3 970 791	
Årets resultat					-401 181	-401 181
Belopp vid årets utgång	121 910	69 600	4 067 488	1 232 016	-401 181	5 089 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 232 016
Årets resultat	-401 181
Att disponera	830 835
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	675 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 437 972
Balanserat resultat	1 593 807
Summa	830 835

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

20

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 189 737	4 060 830
Summa rörelseintäkter		4 189 737	4 060 830
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 674 181	-7 174 266
Övriga externa kostnader	4	-16 401	-13 052
Personalkostnader och arvoden	5	-241 970	-217 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 440	-430 440
Summa rörelsekostnader		-4 362 992	-7 834 988
Rörelseresultat		-173 255	-3 774 158
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		525	4 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 451	-201 046
Summa finansiella poster		-227 926	-196 633
Resultat efter finansiella poster		-401 181	-3 970 791
Resultat före skatt		-401 181	-3 970 791
Årets resultat		-401 181	-3 970 791

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 692 680	19 118 503
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 854	18 471
Summa materiella anläggningstillgångar		18 706 534	19 136 974
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 707 034	19 137 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		82	11 095
Övriga fordringar	10	1 345 193	507 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 921	37 779
Summa kortfristiga fordringar		1 388 196	556 309
Summa omsättningstillgångar		1 388 196	556 309
SUMMA TILLGÅNGAR		20 095 230	19 693 783

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 510	191 510
Fond för yttre underhåll		4 067 488	8 156 447
Summa bundet eget kapital		4 258 998	8 347 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 232 016	1 113 847
Årets resultat		-401 181	-3 970 791
Summa fritt eget kapital		830 835	-2 856 944
Summa eget kapital		5 089 833	5 491 013
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 072 383	13 301 759
Summa långfristiga skulder		14 072 383	13 301 759
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	228 376	224 376
Leverantörsskulder		65 598	67 155
Skatteskulder		3 842	0
Övriga skulder	13	5 080	17 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	630 118	591 743
Summa kortfristiga skulder		933 014	901 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 095 230	19 693 783

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 46 år. Värdehöjande delen av fönsterbytet skrivs av linjärt på 40 år.

Gungställning skrivs av linjärt med 10 % per år. Bandvarningssystemet och skorstensreoveringen skrivs av linjärt om 5 år respektive 55 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 989 000 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 941 652	3 826 878
Hysesintäkter lokaler	109 224	109 098
Hysesintäkter garage	41 700	39 600
Hysesintäkter p-platser	75 120	58 020
Överlåtelseavgift	10 080	19 954
Pantförskrivningsavgift	5 351	7 100
Övriga intäkter	6 610	180
Summa nettoomsättning	4 189 737	4 060 830

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	282 168	271 321
Serviceavtal	13 192	17 687
Entreprenadstäd *	111 938	165 443
Snörenhållning	13 009	7 625
Förbrukningsmaterial	1 300	597
Reparationer	178 288	176 243
Elavgifter	123 907	114 400
Uppvärmning	850 475	865 906
Vatten och avlopp	152 783	159 932
Sophämtning	78 430	88 253
Fastighetsförsäkringar	81 235	75 496
Kabel-TV, bredband m.m **	46 036	54 392
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	141 375	136 534
Administrativ förvaltning enligt avtal	125 236	121 432
Övriga externa tjänster, drift	2 249	4 088
Studie- och fritidsverksamhet	1 618	1 400
Medlems- och föreningsavgifter	31 800	31 800
Övriga driftskostnader	1 170	1 758
Summa driftkostnader	2 236 209	2 294 307
* Differensen mellan åren beror på extra storstädningar 2016.		
** Differensen mellan åren beror på en periodisering föregående år.		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	820 498	0
Planerat underhåll fasad	546 527	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	25 000	4 768 097
Planerat underhåll trapphus	0	111 862
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	45 947	0
Summa underhållskostnader	1 437 972	4 879 959
Summa fastighets- och driftkostnader	3 674 181	7 174 266

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 068	0
Kontorsmaterial och liknande	207	1 813
Telefon och porto	664	1 220
Konsultarvoden	546	742
Revisionsarvode extern revisor	9 096	9 277
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-180	0
Summa övriga externa kostnader	16 401	13 052

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Vicevärdsarvode	126 400	114 400
Styrelsearvoden *	68 800	59 950
Arvoden föreningsrevisor	7 988	5 332
Arvode valberedning **	0	1 777
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 782	35 771
Summa personalkostnader och arvoden	241 970	217 230

Föreningen har två anställda vicevärdar.

* Differensen mellan åren beror på en periodisering föregående år.

** Valberedare avflyttad under året.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	517	912
Ränteintäkter från placeringar	0	3 266
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	7	111
Ränteintäkter från skattekonto	1	124
Räntekostnader	-228 451	-201 046
Summa finansiella poster	-227 926	-196 633

40

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 931 045	26 887 575
Årets anskaffning	0	2 043 470
Ingående avskrivning på byggnader	-10 027 542	-9 601 719
Årets avskrivningar, byggnader	-425 823	-425 823
Bokförda värden byggnader	18 477 680	18 903 503
Mark	215 000	215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 692 680	19 118 503
Taxeringsvärde byggnad	42 593 000	42 593 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	80 173	80 173
Ingående avskrivningar på inventarier	-61 702	-57 085
Årets avskrivning på inventarier	-4 617	-4 617
Utgående redovisat värde	13 854	18 471

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	526 140	501 404
I avräkning med HSB Uppsala	801 430	912
Skattekonto	17 623	4 120
Skattefordran	0	999
Summa övriga fordringar	1 345 193	507 435

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsförskring	27 295	26 646
Kabel-TV avgifter m.m.	8 378	4 185
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 248	6 948
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	42 921	37 779

0

Not 12

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 300 759	13 526 135
Summa långfristiga skulder	14 300 759	13 526 135
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	14 483 000	14 483 000
Summa ställda säkerheter	14 483 000	14 483 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Stadshypotek	1,63	2019-12-30	1 840 000
Stadshypotek	2,37	2020-12-01	665 407
Stadshypotek	1,31	2020-03-30	2 562 856
Stadshypotek	1,30	2021-09-30	1 980 000
Stadshypotek	1,25	2018-12-30	990 000
Stadshypotek	1,25	2018-02-15	999 000
Stadshypotek	1,63	2022-09-30	2 615 100
Stadshypotek	1,43	2022-10-30	2 648 396
Summa			14 300 759
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-228 376</u>
Totalt			14 072 383

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 158 879

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	3 210	3 090
Avräkning sociala avgifter	1 750	1 685
Övriga kortfristiga skulder	120	12 962
Summa övriga skulder	5 080	17 737

Handwritten mark

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	18 739	37 976
Arbetsgivaravgifter	5 888	11 932
Underhållsutgifter	0	15 225
Kostnader för förvaltningsavtal	69 000	22 610
Arvode revision	9 546	9 300
Elavgifter	33 584	30 809
Uppvärmningskostnader	112 614	110 206
Kostnader för vatten och avlopp	11 069	13 267
Sophämningskostnader	6 086	6 080
Förutbetalda hyror och avgifter	348 801	329 731
Upplupna räntekostnader	14 791	4 607
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>630 118</u>	<u>591 743</u>



Uppsala 2018 -03-05



Staffan Larsson



Gun-Britt Örländer



Patrick Oltanovic



Mariya Yakymovych



Anders Schütt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-23.



Anders Engman

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 29 Lindsberg, org.nr. 717600-5051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 29 Lindsberg 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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, 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 29 Lindsberg 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

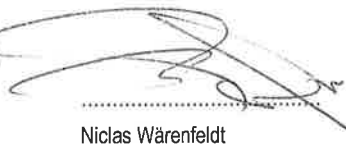
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Uppsala den 23/3-2018

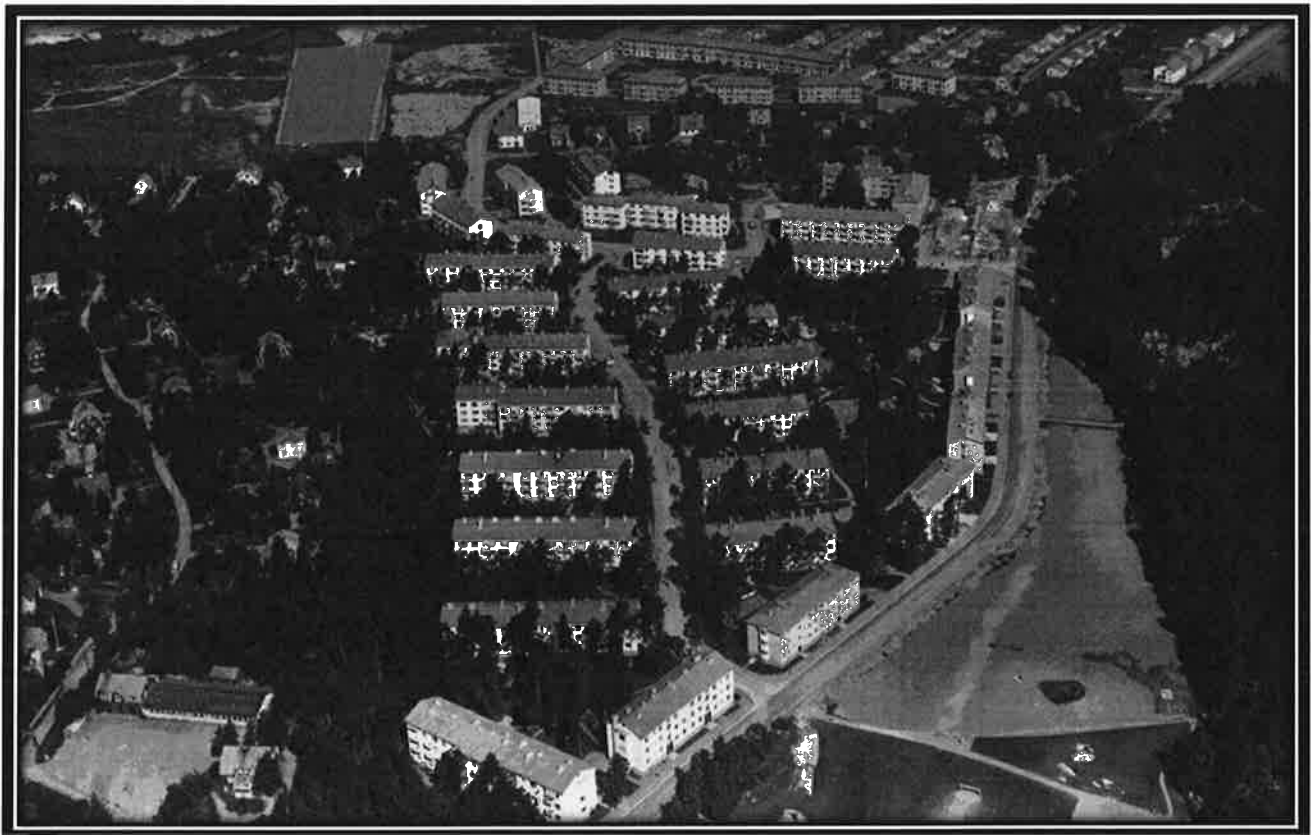


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Anders Engman
Av föreningen vald revisor



Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se