



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad

Org nr 749200-1446

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2017-01-01--2017-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningens fastigheter Hyresgästen 1 och Höghuset 4 i Halmstad bebyggdes åren 1959, 1966 och 1998.

På fastigheten Hyresgästen 1 finns 4 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Hemmansvägen 5,7,9,11,13,15,17,19,21,23.

På fastigheten Höghuset 4 finns två garagebyggnader med 36 resp 18 garageplatser. HSB brf Lineslätt äger garagebyggnaden med 18 platser och arrenderar motsvarande mark av HSB brf Linehed.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	16 st	1 rok	431,0 m <sup>2</sup>
	24 st	2 rok	1 368,0 m <sup>2</sup>
	70 st	3 rok	5 145,0 m <sup>2</sup>
	10 st	4 rok	967,0 m <sup>2</sup>
	<u>120 st</u>		<u>7 911,0 m<sup>2</sup></u>
Garage	48 st		
P-platser	15 st		
	<u>        </u>		<u>        </u>
Totalt	183 st		7 911,0 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2008, säkerhetsdörrar
- 2008, relining avloppstammar
- 2009, renovering av tvättstugor
- 2010-11, ny utemiljö
- 2014, nya fönsterpartier
- 2015, byte av armatur i trapphus

*EK, N-EA, HC AB, LN, AK*



HSB - där möjligheterna bor

- 2016, nytt portsystem
- 2017-18, utbyggnad och inglasning av balkonger

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under 2017 pågår arbetet med OVK, slutförs under 2018. Därutöver besiktning och renovering vid behov av: garageportar, trappor i uppgång 5-17, yttertak på tvättstuga, varmgarage och fritidshuset. Värmesystemet sågs över och utbyte av TV-fördelare utfördes av Bredbandsbolaget. Arbetet med att bygga ut och glasa in samtliga balkonger till en kostnad om ca 11-12 milj kr har nästintill slutförts men slutbetalning av hela projektet har ännu inte skett då föreningen inväntar ytterligare enstaka fakturor. Projektet har varit omfattande och tagit mycket tid i anspråk av styrelsen.

I budgeten för 2018 har avsatts 800 000 kr till framtida underhåll.

### Ekonomi

I samband med utbyggnaden och inglasningen av balkonger kommer det påföras en balkongavgift om 275 kr per lägenhet fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgifterna till i genomsnitt 586 kr/kvm exklusive balkongavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 470 000 kr. Under året har det skett en amortering med 30 000 kr. 2018 kommer föreningen att utöka amorteringstakten.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Föreningen hade vid årets slut 157 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare och om en medlem äger flera lägenheter har medlemmen endast en röst. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Enis Krkusic	ordförande
Amel Brajanovic	vice ordförande
Håkan Larsson	sekreterare
Nils-Erik Andersson	ledamot
Henry Carlsson	ledamot
Anton Kolar	ledamot
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Larsson, Nils-Erik Andersson och Anton Kolar.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Enis Krkusic, Amel Brajanovic, Henry Carlsson och Håkan Larsson, två i förening.

Vicevärd har varit Anton Kolar.

AK

EK N-EA, AK HCL A.B. LN AK



HSB - där möjligheterna bor

Revisor har varit Lars Norbäck, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Stämman har inte valt någon valberedning.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 592	4 589	4 577	4 669	4 502
Res. efter finansiella poster, tkr	570	749	1 096	1 247	1 089
Soliditet i %	29	37	36	33	28
Balansomslutning, tkr	38 506	28 854	27 838	26 746	26 605
Eget kapital, tkr	11 234	10 664	9 916	8 820	7 572
Taxeringsvärde, tkr	76 083	76 083	53 933	53 933	53 933
- varav byggnad, tkr	5 1642	51 642	36 640	36 640	36 640
Underhållsfond tkr	4 805	4 508	4 073	3 373	2 622
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	586	594	594	594	578
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 088	2 023	2 023	2 023	2 023
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	51	47	53	64	68
Belåningsgrad, %	32	21	30	30	30

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 435	0	4 508 405	5 169 822	748 652
Reservering till yttre underhåll -17			800 000		-800 000
Ianspråk från yttre underhåll -17			-503 750		503 750
Överföring till balans resultat				452 402	-452 402
Årets resultat					569 925
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>237 435</b>	<b>0</b>	<b>4 804 655</b>	<b>5 622 224</b>	<b>569 925</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 622 224
Årets resultat	<u>569 925</u>
	6 192 149

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 050 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-636 147
Balanserad vinst	<u>5 778 296</u>
	6 192 149

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

OK

EK, NIEA, HC, A.B LN



<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 591 862	4 588 758
Summa rörelsens intäkter		4 591 862	4 588 758
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 255 973	-2 342 036
Periodiskt underhåll		-636 147	-503 750
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 288	-51 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-333 743	-228 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-348 865	-348 865
Summa rörelsens kostnader		-3 626 016	-3 474 525
<b>Rörelseresultat</b>		<b>965 846</b>	<b>1 114 233</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 718	6 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 639	-372 538
Summa finansiella poster		-395 921	-365 581
<b>Årets resultat</b>		<b>569 925</b>	<b>748 652</b>

OK

EK, N-FA, Ha AC. A.B) LN PK

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

Byggnader	Not 6	7 264 161	7 487 626
Mark		15 292 300	15 292 300
Markanläggningar	Not 7	1 630 200	1 755 600
Pågående nyanläggningar och förskott		<u>11 313 607</u>	<u>0</u>
		35 500 268	24 535 526
Summa anläggningstillgångar		<u>35 500 268</u>	<u>24 535 526</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 514	1 351
Avräkningskonto HSB Göta		2 789 528	1 363 442
Övriga fordringar	Not 8	64 575	40 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>143 776</u>	<u>113 927</u>
		3 005 392	1 518 906

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 800 000
---------------------------------	--	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 005 392    4 318 906**Summa tillgångar****38 505 660**    **28 854 431**

EK, N.E.A., KAC. A.B    LN    R

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

Not 10

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

	237 435	237 435
	4 804 655	4 508 405
	<u>5 042 090</u>	<u>4 745 840</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

	5 622 224	5 169 822
	569 925	748 652
	<u>6 192 149</u>	<u>5 918 474</u>

Summa eget kapital

	<u>11 234 240</u>	<u>10 664 314</u>
--	-------------------	-------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11	24 350 000	16 000 000
	<u>24 350 000</u>	<u>16 000 000</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	120 000	0
	937 784	425 677
	1 349 845	1 302 096
Not 12	54 067	50 893
Not 13	459 724	411 452
	<u>2 921 420</u>	<u>2 190 117</u>

Summa skulder

	<u>27 271 420</u>	<u>18 190 117</u>
--	-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

	<u><b>38 505 660</b></u>	<u><b>28 854 431</b></u>
--	--------------------------	--------------------------

QR

EA, N-EA, K AC, AB LN A



## Noter

2017-01-01  
2017-12-312016-01-01  
2016-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

OK

OK, N-ER, AC, AB, LN, AS



Noter	2017-01-01	2016-01-01	
	2017-12-31	2016-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	4 636 092	3 895 955
	Hyror	181 865	183 265
	Värmeintäkter	0	745 135
	Övriga intäkter	43 903	34 022
	Bruttoomsättning	4 861 860	4 858 757
	Avsatt till inre fond	-269 999	-269 999
		<b>4 591 862</b>	<b>4 588 758</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	287 096	296 516
	Reparationer	217 208	258 894
	El	112 373	106 381
	Uppvärmning	770 928	822 010
	Vatten	122 680	124 543
	Sophämtning	170 957	169 590
	Kabel-TV, internet	75 840	97 865
	Övriga avgifter	57 050	49 841
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	172 630	166 990
	Förvaltningsarvoden	189 240	181 509
	Övriga driftskostnader	79 971	67 897
		<b>2 255 973</b>	<b>2 342 036</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 788	9 575
	Medlemsavgifter	41 500	41 500
		<b>51 288</b>	<b>51 075</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	75 200	77 500
	Vicevärdarvode	35 004	36 463
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	160 140	68 763
	Sociala kostnader	60 099	36 571
		<b>333 443</b>	<b>222 297</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	300	6 000
	Sociala kostnader	0	503
		<b>300</b>	<b>6 503</b>
	<b>Totalt</b>	<b>333 743</b>	<b>228 800</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	223 465	223 465
	Markanläggning	125 400	125 400
		<b>348 865</b>	<b>348 865</b>

GA, N-ER, AC, A.B, LN, AK





## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut: Hyresgästen 1 - 1959

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 932 000	15 932 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 932 000	15 932 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 444 374	-8 220 909
Årets avskrivningar	-223 465	-223 465
Utgående avskrivningar	-8 667 839	-8 444 374

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 264 161</b>	<b>7 487 626</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Höghuset 4, Hyresgästen 1:

Byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	642 000	642 000
	51 642 000	51 642 000

Mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Mark - lokaler	841 000	841 000
	24 441 000	24 441 000

Taxeringsvärde totalt	76 083 000	76 083 000
-----------------------	------------	------------

**Not 7 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	2 508 000	2 508 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 508 000	2 508 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-752 400	-627 000
Årets avskrivningar	-125 400	-125 400
Utgående avskrivningar	-877 800	-752 400

<b>Bokfört värde</b>	<b>1 630 200</b>	<b>1 755 600</b>
----------------------	------------------	------------------

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran	8 694	14 334
Skattekonto	55 881	25 852
	<b>64 575</b>	<b>40 186</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 776	113 927
	<b>143 776</b>	<b>113 927</b>

**Not 10 Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 435	0	4 508 405	5 169 822	748 652
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			800 000		-800 000
Ianspråk. Från yttre underhåll			-503 750		503 750
Överföring till balans. Resultat				452 402	-452 402
Årets resultat					569 925
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>237 435</b>	<b>0</b>	<b>4 804 655</b>	<b>5 622 224</b>	<b>569 925</b>

qu

EK, N-ER, AC, AB LN AS



<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	204790	1,82%	2020-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek	179485	4,02%	2018-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek	179487	1,25%	2018-01-18	4 000 000	0
Stadshypotek	212423	1,25%	2021-10-30	4 500 000	0
Stadshypotek	211847	1,45%	2022-09-01	5 970 000	120 000
				24 470 000	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 350 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 870 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **120 000** **0**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttaga pantbrev i fastighet	24 500 100	16 000 100
	<b>24 500 100</b>	<b>16 000 100</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	28 173	29 266
Arbetsgivaravgifter	22 257	21 627
Övriga kortfristiga skulder	3 637	0
	<b>54 067</b>	<b>50 893</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	28 214	15 825
Övriga upplupna kostnader	8 300	8 300
Förutbetalda hyror och avgifter	423 210	387 327
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	<b>459 724</b>	<b>411 452</b>

EK, N.E.A., AC, AB, DN, PA




**Noter**

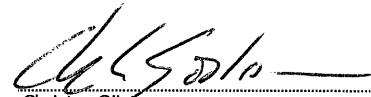
**2017-12-31**

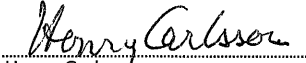
**2016-12-31**

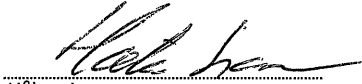
Halmstad 12 / 3 2018

  
Enis Krkusic

  
Amel Brajanovic

  
Christer Gogstasson

  
Henry Carlsson

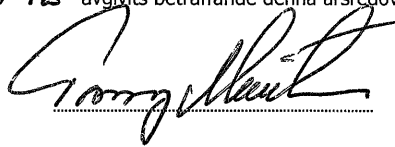
  
Håkan Larsson

  
Nils-Erik Andersson

  
Anton Kolar

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

BA N-EA. IAB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linehed i Halmstad, Org.nr. 749200-1446

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linehed i Halmstad för år 2017.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linehed i Halmstad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Halmstad den 12/3 2018

  
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Lars Norbäck

Lars Norbäck

Av föreningen vald revisor