



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Axet 11 i Linköping

Org nr 769623-0478

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 8:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-04-21. Föreningen äger fastigheten Axet 11 med adress Vasavägen 27 och Östgötagatan 32.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 42 bostäder med en sammanlagd yta av 2 141 kvm och 5 lokaler på 599 kvm. Medelytan för bostäder är ca 50 kvm

Fastigheten äger fortfarande två lägenheter, men en total yta om 132 kvm, vilka aldrig blivit upplåtna med bostadsrätt. Dessa hyrs ut och kan komma att säljas allt eftersom avflyttning sker.

	<u>antal</u>	<u>yta m²</u>
1 rum	29	1 196,0
2 rum	9	581,0
3 rum	4	364,3
Lägenheter	42	2 141,3



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av tryckkärl
- Renovering av en liten bit avloppstam

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Staket på innergården.
2016	Tak till trappan i källarlokalen
2015	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2014	Renovering av källargolv

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 2018.

Under de närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Tvättmaskiner och torktumlare enligt underhållsplan år 2019.
- Betongtrappa och torkskåp år 2020.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Comhem samt bredband via Telenor/Bredbandsbolaget.

Försäkringar

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

Medlemsinformation

Styrelse

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

Nicklas Nimberger	ordförande
Victor Jaeger	vice ordförande
Josep Milberg	sekreterare
Tomas Feldt	ledarmot
Disa Törnvall	ledarmot
Lena Hellman	HSB ledamot
Marita Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nicklas Nimberger och Victor Jaeger.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Victor Jaeger, Nicklas Nimberger, Disa Törnvall samt Tomas Feldt.



Studie- och fritidsorganisatör har varit Tomas Feldt

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 75 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Revisorer

Revisorer har varit Erica Ström och Oscar Sahlin som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Victor Jaeger

Ersättare: Nicklas Nimberger

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elin Johansson och Hilda Isaksson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har valberedningen gått utbildning.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrande. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 489 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 592 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 870 000 kr. Under året har föreningen amorterat totalt 2 040 000 kr varav 2 000 000 kr avsåg en extra amortering.

Årets resultat

Årets resultat blev – 102 913 kr och beror främst på lägre räntekostnader och högre driftskostnader.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 512	1 468	1 505	1 510	1 530
Rörelseresultat (tkr)	-80	-8	-13	116	117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-72	-112	-40	-99
Balansomslutning (tkr)	34 964	37 111	38 008	37 794	36 521
Fond för yttre underhåll (tkr)	507	481	474	421	300
Soliditet (%)	94	89	80	75	74

**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	Upplåtelse - avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 259 628	4 568 108	481 505	-282 903	-71 839	32 954 499
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-71 839	71 839	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			52 000	-52 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-26 204	26 204		0
Årets resultat					-102 913	-102 913
Belopp vid årets utgång	28 259 628	4 568 108	507 301	-380 538	-102 913	32 851 586

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-380 538
Årets resultat	-102 913
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-483 451

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-483 451
-------------------------	----------

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

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 511 970	1 468 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 448	21 105
Summa rörelseintäkter		1 633 418	1 489 533

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-941 758	-687 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 685	-104 440
Underhåll enligt plan	Not 6	-26 205	-44 204
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-20 514	-28 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-629 466	-629 472
Övriga rörelsekostnader		0	-3 906
Summa rörelsekostnader		-1 713 627	-1 497 561

Rörelseresultat**-80 209** **-8 028****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 585	10 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 289	-74 062
Summa finansiella poster		-22 704	-63 811

Årets resultat**-102 913** **-71 839**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

32 522 920

33 152 386

Summa materiella anläggningstillgångar

32 522 920

33 152 386

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

32 523 420

33 152 886

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 276

0

Avräkningskonto HSB

922 661

568 163

Aktuell skattefordran

Not 11

354

1 278

Övriga kortfristiga fordringar

20 364

11 912

Kortfristig fordran

101 291

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

94 511

77 066

Summa kortfristiga fordringar

1 140 457

658 419

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13

1 300 000

3 300 000

Summa kortfristiga placeringar

1 300 000

3 300 000

Summa omsättningstillgångar

2 440 457

3 958 419

Summa tillgångar

34 963 877

37 111 305

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	28 259 628	28 259 628
Upplåtelseavgifter	4 568 108	4 568 108
Fond för yttre underhåll	507 301	481 505
Summa bundet eget kapital	33 335 037	33 309 241

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-380 538	-282 903
Årets resultat	-102 913	-71 839
Summa ansamlad förlust	-483 451	-354 742

Summa eget kapital**32 851 586** **32 954 499****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 830 000	3 870 000
Summa långfristiga skulder		1 830 000	3 870 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 000	40 000
Leverantörsskulder		130 013	70 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 159	3 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	111 119	172 316
Summa kortfristiga skulder		282 291	286 806

Summa skulder**2 112 291** **4 156 806****Summa eget kapital och skulder****34 963 877** **37 111 305**

**Kassaflödesanalys**

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-102 913	-71 839
-----------------------------------	----------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	629 466	629 472
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>526 553</u>	<u>557 633</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 540	-5 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-4 515</u>	<u>15 513</u>

Kassaflöde från löpande verksamhet

394 497	567 790
----------------	----------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 040 000	-3 461 250
Inbetalda insatser	0	2 620 625

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-2 040 000	-840 625
-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-1 645 503	-272 835
-------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

3 868 163	4 140 998
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

2 222 661	3 868 163
------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.



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 2,73 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

1 870 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

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.



Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 078 584	1 047 119
	Hysesintäkt bostäder	135 204	160 877
	Hysesintäkt lokaler	183 342	190 464
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 600	51 600
	Hysesintäkt övrigt	600	600
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 200	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	42 000	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 235	6 792
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 205	10 976
		1 511 970	1 468 428
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	101 291	0
	Övriga ersättningar och intäkter	12 565	12 513
	Bonus HSB Ostergötland	7 592	8 592
		121 448	21 105
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-23 932	-12 428
	El	-42 955	-37 258
	Uppvärmning	-256 502	-241 138
	Vatten	-53 142	-30 309
	Renhållning	-39 255	-36 898
	TV, bredband, iptelefoni	-59 823	-19 859
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-121 647	-111 714
	Försäkringar	-72 412	-71 191
	Försäkringsärende, vattenskada	-163 816	0
	Fastighetsskatt	-63 204	-62 280
	Övriga driftskostnader	-45 070	-64 027
		-941 758	-687 103
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	0	-9 305
	Förvaltningskostnader	-66 840	-61 841
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 964	-13 210
	Kontorsutrustning och -material	-206	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-136	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
	Stämma och styrelse	-3 739	-3 285
		-95 685	-104 440
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-26 205	-44 204
		-26 205	-44 204
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-15 610	-18 500
	Övriga arvoden	0	-1 470
	Revisionsarvode	0	-1 575
	Sociala avgifter	-4 904	-6 308
	Utbildning	0	-583
		-20 514	-28 436
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-629 466	-629 472
		-629 466	-629 472

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 030 717	23 030 717			
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 817 000	12 817 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 847 717	35 847 717			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 695 331	-2 065 859			
	Årets avskrivningar byggnader	-629 466	-629 472			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 324 797	-2 695 331			
	Utgående bokfört värde	32 522 920	33 152 386			
	Bokförda värden byggnader	19 705 920	20 335 386			
	Bokförda värden mark	12 817 000	12 817 000			
	Fastighetsbeteckning: Axet 11					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1933	16 905 000	8 800 000	25 705 000	25 705 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB Östergötland			500	500	500
				500	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			354	1 278	1 278
				354	1 278	1 278
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter			271	688	688
	Förutbetald försäkring			73 533	72 412	72 412
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			20 707	3 966	3 966
				94 511	77 066	77 066
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	HSB Östergötland			1 300 000	3 300 000	3 300 000
				1 300 000	3 300 000	3 300 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	1,10%	2019-03-04	1 870 000	40 000	
				1 870 000	40 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 830 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					160 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 670 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning			13 583 000		13 583 000
	Summa ställda säkerheter			13 583 000		13 583 000
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdeskatt			1 159		3 794
				1 159		3 794

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 543	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 176	110 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 400	61 906
	<u>111 119</u>	<u>172 316</u>

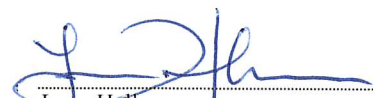
Linköping den ^{26/3} 2019



Disa Törnvall



Joseph Milberg



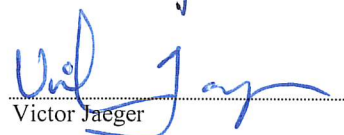
Lena Hellman



Nicklas Nimberger



Tomas Feldt



Victor Jaeger

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04 - 03



Erica Ström

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Axet 11 i Linköping, org.nr. 769623-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet 11 i Linköping för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Axet 11 i Linköping för år 2018 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 revisorssed 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 3 / 4 2019



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erica Ström

Av föreningen vald revisor