



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Axet 11 i Linköping

Org nr 769623-0478

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 7:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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 staket
- Byte vattenledning källaren

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Tak och fasad.
2016	Byte av säkerhetsdörrar.

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 20år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2017.

Under de närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Obligatorisk ventilationskontroll år 2018.
- Tvättmaskiner och torktumlare enligt underhållsplan år 2019.
- Betongtrappa och torkskåp år 2020.

Väsentliga avtal

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

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

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

Medlemsinformation

Styrelse

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

Nicklas Nimberger, ordförande
 Martin Bengtsson, vice ordförande
 Victor Jaeger, sekreterare
 Disa Törnvall, vice sekreterare
 Lena Hellman, HSB ledamot

Marita Andersson, suppleant
 Helene Bjuhr, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nicklas Nimberger, Martin Bengtsson, Helene Bjuhr och Marita Andersson..



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen samt av två ledamöter i förening av Martin Bengtsson, Victor Jaeger, Nicklas Nimberger, Disa Törnvall.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 74 (70) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017.

Revisorer

Revisorer har varit Amanda Erkén med Oscar Sahlin som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Martin Bengtsson

Ersättare: Nicklas Nimberger

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erica Ström och Hilda Isaksson.

Kurser och konferenser

Deltagare:

Victor Jaeger

Marita Andersson

Victor Jaeger

Kurs/konferens:

Sekreterare/ordförande kurs

Introduktion i styrelsearbete

Introduktion i styrelsearbete

Ekonomi

Årsavgifter

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

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 8 592 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 910 000 kr. Under året har föreningen amorterat totalt 3 461 250 kr varav 3 395 000 kr avsåg en extra amortering i samband med att bundet lån förföll.

Årets resultat

Årets resultat blev 71 839 kr och beror främst på lägre räntekostnader och högre underhållskostnader.



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 468	1 505	1 510	1 530	1 507
Rörelseresultat (tkr)	-8	-13	116	117	624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	-112	-40	-99	359
Balansomslutning (tkr)	37 111	38 008	37 794	36 521	36 561
Fond för yttre underhåll (tkr)	481	474	421	300	200
Soliditet (%)	89	80	75	74	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	26 846 324	3 360 787	473 709	-163 080	-112 028	30 405 712
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-112 028	112 028	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			52 000	-52 000		0
Upplåtelse av bostadsrätt	1 413 304	1 207 321				2 620 625
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-44 204	44 204		0
Årets resultat					-71 839	-71 839
Belopp vid årets utgång	28 259 628	4 568 108	481 505	-282 904	-71 839	32 954 498

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

Balanserat resultat	-275 107
Disposition ur Fond för yttre underhåll	44 204
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-52 000
Årets resultat	-71 839
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-354 742

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-354 742
-------------------------	----------

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

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 428	1 502 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 105	22 897
Summa rörelseintäkter		1 489 533	1 525 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-687 103	-709 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 440	-97 268
Underhåll enligt plan	Not 6	-44 204	-5 309
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-28 436	-19 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-629 472	-704 831
Övriga rörelsekostnader		-3 906	-2 618
Summa rörelsekostnader		-1 497 561	-1 538 864
Rörelseresultat		-8 028	-13 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 251	12 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 062	-111 833
Summa finansiella poster		-63 811	-98 861
Årets resultat		-71 839	-112 028

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

Byggnader och mark

Not 9	<u>33 152 386</u>	<u>33 781 858</u>
	33 152 386	33 781 858

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>33 152 886</u>	<u>33 782 358</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

568 163	1 340 998
---------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	1 278	3 252
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

11 912	2 881
--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>77 066</u>	<u>78 766</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

658 419	1 425 898
---------	-----------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	<u>3 300 000</u>	<u>2 800 000</u>
--------	------------------	------------------

Summa kortfristiga placeringar

3 300 000	2 800 000
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 958 419</u>	<u>4 225 898</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>37 111 305</u>	<u>38 008 256</u>
-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser	28 259 628	26 846 324
Upplåtelseavgifter	4 568 108	3 360 787
Fond för yttre underhåll	481 505	473 709
Summa bundet eget kapital	33 309 241	30 680 820

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-282 903	-163 080
Årets resultat	-71 839	-112 028
Summa ansamlad förlust	-354 742	-275 107

Summa eget kapital**32 954 499****30 405 713****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 870 000	7 296 250
Summa långfristiga skulder		3 870 000	7 296 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 000	75 000
Leverantörsskulder		70 696	97 241
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 794	4 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	172 316	129 991
Summa kortfristiga skulder		286 806	306 293

Summa skulder**4 156 806****7 602 543****Summa eget kapital och skulder****37 111 305****38 008 256**

**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

3 910 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.



Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 047 119	999 936
	Hysesintäkt bostäder	160 877	264 652
	Hysesintäkt lokaler	190 464	186 012
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 600	51 600
	Hysesintäkt övrigt	600	600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 792	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 976	0
		<u>1 468 428</u>	<u>1 502 800</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter och ersättningar	12 513	11 988
	Bonus HSB Östergötland	8 592	10 909
		<u>21 105</u>	<u>22 897</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-12 428	-25 278
	El	-37 258	-34 609
	Uppvärmning	-241 138	-240 982
	Vatten	-30 309	-66 738
	Renhållning	-36 898	-38 188
	TV, bredband, iptelefoni	-19 859	-18 639
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-111 714	-108 077
	Försäkringar	-71 191	-67 279
	Fastighetsskatt	-62 280	-60 306
	Övriga driftskostnader	-64 027	-49 734
		<u>-687 103</u>	<u>-709 830</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 305	-9 386
	Förvaltningskostnader	-61 841	-68 652
	Kostnader överlåtelse och pantar	-13 210	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 800	-16 800
	Stämman och styrelse	-3 285	-2 430
		<u>-104 440</u>	<u>-97 268</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-44 204	-5 309
		<u>-44 204</u>	<u>-5 309</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-18 500	-11 250
	Övriga arvoden	-1 470	-1 400
	Revisionsarvode	-1 575	-1 500
	Sociala avgifter	-6 308	-3 692
	Utbildning	-583	-1 166
		<u>-28 436</u>	<u>-19 008</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-629 472	-620 547
	Restvärdesavskrivning	0	-84 284
		<u>-629 472</u>	<u>-704 831</u>



Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 030 717	22 176 258			
	Utrangering byggnad	0	-99 454			
	Årets investering byggnader	0	953 913			
	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	-2 065 859	-1 460 482			
	Utrangering byggnad	0	15 170			
	Årets avskrivningar byggnader	-629 472	-620 547			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 695 331	-2 065 859			
	Utgående bokfört värde	33 152 386	33 781 858			
	Bokförda värden byggnader	20 335 386	20 964 858			
	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			500	500	500
				500	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			1 278	3 252	3 252
				1 278	3 252	3 252
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			72 412	71 191	71 191
	Upplupna ränteintäkter			688	933	933
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3 966	6 642	6 642
				77 066	78 766	78 766
Not 13	Kortfristiga placeringar	Löptid	Räntesats			
	HSB Östergötland	3 månaders	0,25%	3 300 000	2 800 000	2 800 000
				3 300 000	2 800 000	2 800 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	0,86%	2018-09-01	3 910 000	40 000	
				3 910 000	40 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 870 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				160 000	
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 710 000	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning			13 583 000	13 583 000	
	Summa ställda säkerheter			13 583 000	13 583 000	




Not 15 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	3 794	4 061
	3 794	4 061


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

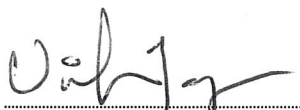
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 410	120 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 906	9 000
	172 316	129 991

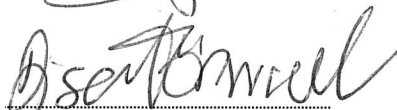
Linköping den 11 / 4 2018


Nicklas Nimberger

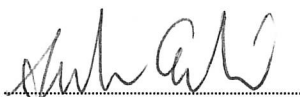

Martin Bengtsson


Lena Hellman

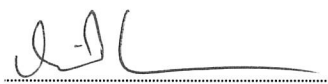

Victor Jæger


Disa Törnvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-09


Amanda Erkén

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 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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:

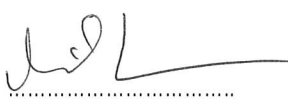
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 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.

Linköping den 9 15 2018



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Amanda Erkén

Av föreningen vald revisor