



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Linet i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-10.

Föreningen som har sitt säte i Örebro äger fastigheten Linet 21, som byggdes år 1953. På fastigheten finns ett bostadshus med adress Ekersgatan 17 A, Örebro.

Föreningens 8 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	2 rok	65 m <sup>2</sup>
1 st	2,5 rok	65 m <sup>2</sup>
2 st	4 rok	115 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 618 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 3 bostadsrättslokaler med total yta på 394,5 m<sup>2</sup> och 4 hyresrättslokaler med total yta på 171 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av VEMA Städ & Fastighetservice. Föreningen har TV-avtal med ComHem.

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

Åtgärd	År
Rot renovering	1995
Fönster	1995
Byte yttertak	2015

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 14 (15) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 0 (2) överlåtelse skett. [kv](#)



### **Styrelsen**

Annika Lidén  
Erik Nolér  
Bo Ericsson  
Louise Lindh

ordförande  
sekreterare  
ledamot  
ledamot utsedd av HSB Mälardalen

Ingen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Nolér, Rose Marie Pettersson och Annika Lidén, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Rose Marie Pettersson.

### **Revisor**

Revisor har varit Lina Strömberg samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Annika Lidén utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen, sammankallande har varit Annika Lidén.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30 på Altanen, Ekersgatan 17 A. På stämman deltog 8 (7) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har stamspolning genomförts. De närmsta åren planeras målning av källargolv.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 49 000 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 142 023 kr. Under året har föreningen amorterat 73 012 kr. Ett av föreningens lån sattes om 2018-11-23 till 1,34 % ränta. Ett av föreningens lån ska sättas om 2019-05-24 med nuvarande ränta 1,72 %.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2018. Styrelsen beslutade även om oförändrade avgifter inför 2019. De genomsnittliga årsavgifterna för bostäder uppgår till 449 kr per kvm och för lokaler 871 kr per kvm. *lv*



### Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsen har deltagit på en informationsträff på Conventum, Örebro inför ev fusion med HSB Dalarna, extrastämma på Elite hotell i Västerås gällande fusionsplan samt omröstning.

Föreningen har under året anordnat vår – och höststädning med fram-och borttagning av möbler på altanen.

Trivselregler och styrelsesammansättning med kontaktuppgifter till samtliga finns på anslagstavlan i trapphuset.

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	631	634	609	610	610
Resultat efter finansiella poster tkr	72	50	58	71	22
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	34%	32%	31%	29%	32%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	449	449	434	434	434
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 466	3 584	3 696	3 952	3 078
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	54	70	102	95	100
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	25%	26%	32%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	79	84	58	58	95

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	630 550
Rörelsekostnader (-)	-525 465
Finansiella kostnader (-)	-33 402
<b>Årets resultat</b>	<b>71 683</b>
Avskrivningar (+)	75 337
Planerat underhåll (+)	25 000
Jämförelsestörande poster (+-)	0
<b>Årets sparande</b>	<b>172 020</b>

Årets sparande per kvm total yta

278
-----

Högt eller lågt sparande

Hög >250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm



### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 395	472 583	597 012	50 260
Omföring av årets resultat enligt årstämma			50 260	-50 260
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-25 000	25 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		49 000	-49 000	
Årets resultat				71 683
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 395</b>	<b>496 583</b>	<b>623 272</b>	<b>71 683</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	647 272
Disponerat ur UH-fonden	25 000
Avsatt till UH-fonden	- 49 000
Årets resultat	<u>71 683</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	694 955

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 694 955

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 496 583 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 47 683 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Linet i Örebro**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	630 550	634 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>630 550</b>	<b>634 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-382 533	-418 822
Planerat underhåll		-25 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-42 595	-41 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-75 337	-79 830
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-525 465</b>	<b>-540 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>105 085</b>	<b>93 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-33 402	-43 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 402</b>	<b>-43 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71 683</b>	<b>50 260</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-49 000	-52 000
Disposition underhållsfond		25 000	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-24 000	-52 000
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>47 683</b>	<b>-1 740</b>

**HSB brf Linet i Örebro****Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	2 847 477	2 922 814
Mark	Not 8	49 806	49 806
Inventarier	Not 9	0	0
		<u>2 897 283</u>	<u>2 972 620</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 897 283</u>	<u>2 972 620</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 10	0	5 593
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		643 133	578 413
Aktuell skattefordran		11 179	11 355
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	25 206	17 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 715</u>	<u>21 093</u>
		700 233	634 130

Summa omsättningstillgångar 700 233    634 130

**Summa tillgångar** **3 597 516**    **3 606 750**



## HSB brf Linet i Örebro

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	38 395	38 395
Underhållsfond	496 583	472 583
	<u>534 978</u>	<u>510 978</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	623 272	597 012
Årets resultat	71 683	50 260
	<u>694 955</u>	<u>647 272</u>
Summa eget kapital	<u>1 229 934</u>	<u>1 158 251</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>2 064 834</u>	<u>2 142 020</u>
	2 064 834	2 142 020
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	77 189	73 015
Fond för inre underhåll	5 932	69 354
Fond för inre underhåll	69 081	58 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>150 546</u>	<u>105 999</u>
	302 748	306 479
Summa skulder	<u>2 367 582</u>	<u>2 448 499</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>3 597 516</b></u>	<u><b>3 606 750</b></u>

**HSB brf Linet i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	71 683	50 260
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	75 337	79 830
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>147 020</u>	<u>130 090</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 383	-21 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-7 905</u>	<u>44 932</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	137 732	153 158
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-73 012	-69 381
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 012	-69 381
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>64 720</b>	<b>83 777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>578 413</b>	<b>494 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>643 133</b>	<b>578 413</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. [hw](#)





## HSB brf Linet i Örebro

### Noter

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

##### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,79 %

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

##### **Skulder till kreditinstitut**

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

##### **Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 216 787 kr. (216 787 kr)

##### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*

**HSB brf Linet i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	623 496	623 496
Hyror	19 572	19 572
Övriga intäkter	0	3 750
Bruttoomsättning	<u>643 068</u>	<u>646 818</u>
Hysesbortfall	-1 548	-1 548
Avsatt till inre fond	<u>-10 970</u>	<u>-10 970</u>
	<b>630 550</b>	<b>634 300</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	48 863	46 916
Reparationer	18 730	3 321
El	21 303	16 747
Uppvärmning	149 830	137 698
Vatten	19 049	18 624
Sophämtning	10 920	12 066
Övriga avgifter	27 176	24 954
Förvaltningskostnader	40 304	70 602
Fastighetsavgift	30 896	30 720
Övriga driftskostnader	<u>15 462</u>	<u>57 174</u>
	<b>382 533</b>	<b>418 822</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	17 446	17 446
Vicevärdsarvode	14 400	14 400
Revisorsarvode	2 216	2 181
Sociala kostnader	<u>8 533</u>	<u>7 876</u>
	<b>42 595</b>	<b>41 903</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<u>75 337</u>	<u>79 830</u>
	<b>75 337</b>	<b>79 830</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	32 862	42 945
Övriga finansiella kostnader	<u>540</u>	<u>540</u>
	<b>33 402</b>	<b>43 485</b>



## HSB brf Linet i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 194 417	4 194 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 194 417	4 194 417
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 271 603	-1 191 773
Årets avskrivningar	-75 337	-79 830
Utgående avskrivningar	-1 346 940	-1 271 603
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 847 477</b>	<b>2 922 814</b>
Taxeringsvärde för Linet 21 i Örebro. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 542 000	4 542 000
Byggnad - lokaler	1 406 000	1 406 000
	5 948 000	5 948 000
Mark - bostäder hyreshus	2 319 000	2 319 000
Mark - lokaler	614 000	614 000
	2 933 000	2 933 000
Taxeringsvärde totalt	8 881 000	8 881 000
<b>Not 8 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	49 806	49 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 806	49 806
<b>Bokfört värde</b>	<b>49 806</b>	<b>49 806</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	70 244	70 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 244	70 244
Ingående avskrivningar	-70 244	-70 244
Utgående avskrivningar	-70 244	-70 244
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0 lw</b>



## HSB brf Linet i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	5 593
	<b>0</b>	<b>5 593</b>

<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	25 206	17 676
	<b>25 206</b>	<b>17 676</b>

Not 12 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	38 395	472 583	597 012	50 260
Omföring av årets resultat enligt årstämma				50 260	-50 260
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-25 000	25 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			49 000	-49 000	
Årets resultat					71 683
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>38 395</b>	<b>496 583</b>	<b>623 272</b>	<b>71 683</b>

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp. AB	2851798997	1,72%	2019-05-24	165 076	33 132
Swedbank Hyp. AB	2856996638	1,34%	2021-11-25	564 000	12 000
Swedbank Hyp. AB	854257474	1,63%	2022-03-25	1 412 947	32 057
				2 142 023	77 189

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till **2 064 834**  
1 756 078

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	2 928 000	2 928 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 928 000</b>	<b>2 928 000</b>

<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	77 189	73 015
	<b>77 189</b>	<b>73 015</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	52 252	48 435
Upplupna räntekostnader	4 898	5 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 396	52 555
	<b>150 546</b>	<b>105 999</b>



**HSB brf Linet i Örebro**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Örebro, 2019-03-27

  
Annika Lidén

  
Bo Ericsson

  
Erik Nolér

  
Louise Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01

  
Lina Strömberg

Av stämman vald revisor

  
Heléne Maijgren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linet i Örebro, org.nr. 775000-1278

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linet 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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. Den 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 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 Linet i Örebro 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Örebro den 1/14 2019



Heléne Maijgrén

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



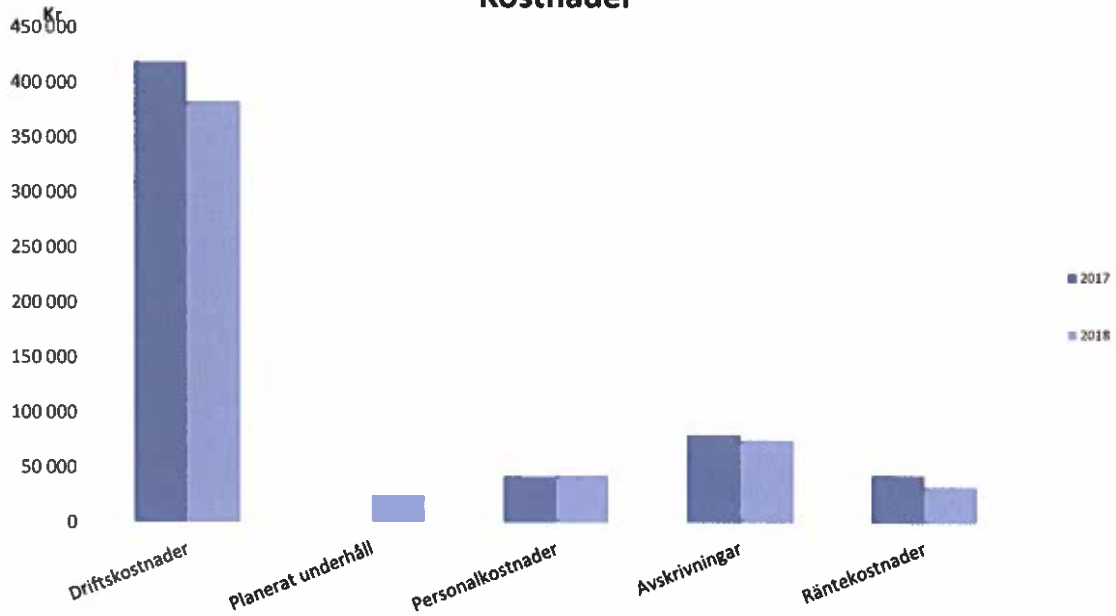
Lina Strömberg

Av föreningen vald revisor



## HSB brf Linet i Örebro

### Kostnader



### Driftskostnader

