



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Anar i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2018-08-23.

Föreningens som har sitt säte i Köping, äger fastigheten Anar 2 i Köping byggdes år 1992. På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans fem trapphus med adresserna Scheelegatan 33 A – E, Köping.

Föreningens 43 bostäder fördelar sig enligt följande:

19 st	2 rok	66 m ²
22 st	3 rok	73 m ²
2 st	4 rok	110 m ²

Lägenhetsyta: 3082 m²

Inom föreningen finns 10 garageplatser och 42 parkeringsplatser, varav 3 är gästparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Den årliga fastighetsbesiktningen har skett 2018-05-21

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 56 (57) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Britt Johansson
Jan Havay
Gunilla Hammarström
Leif Jonsson
Bengt Gustafsson
Dan Eckerstål

ordförande
Vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Mälardalen



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Johansson och Jan Havay

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt Johansson, Leif Jonsson, Gunilla Hammarström och Bengt Gustafsson två i förening.

Vicevärd

Vicevärd under året har varit Jan Havay

Revisor

Revisorer har varit Sune Ehrnström samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Svante Svedberg med Dragica Ristic som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Gunilla Hammarström utsågs att representera föreningen i HSB Mälardalens föreningsstämma med Britt Johansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 i föreningslokalen. På stämman deltog 22 medlemmar.

Underhåll och investeringar

OVK-besiktning, energideklaration, takbesiktning.

Skyddsräcke i fläktrum har monterats, ytterbelysning på garagebyggnad har bytts ut till LED-lampor, brädorna sittbänkarna utanför B- och C-portarna har bytts ut, förberedelser för förnyande av gräsytor på innergården har gjorts.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 337 000 kronor.

Framtida underhåll och investeringar

Föreningen kommer att följa Underhållsplanen och genomföra de åtgärder som ingår i den.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 633 044 kr. Under året har föreningen amorterat 429 852 kr samt att man gjorde en extraamortering på 1 000 000 kr 2018-09-28.

Årsavgifterna uppgick under året till 814 kr/m² bostadsrättsyta.

Styrelsen har beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad för nästkommande år.

Enligt föreningen kommer inga större förändringar att göras och föreningens ekonomi är stabil. Man har ett lån som ska omsättas 2019-09-30, ränta 1,45 % och har för avsikt att göra en delamortering. En specialinlåning finns på 2 000 000 kr. med bindningstid 2018-02-15 till 2019-02-15. Budgeten för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. 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.

Reviderade ordningsregler, info om regler för inglasning och utbyte av markisväv, förbud att sätta upp anslag på eller i föreningens fastighet, oförändrade månadsavgifter för 2019, tillfälliga gästparkeringsplatser under snöperioden.

Styrelsen har under året deltagit på ägarträffar arrangerade av HSB Mälardalen för info om GDPR och fusionen av HSB Mälardalen och HSB Dalarna.

Föreningen har en egen e-postadress: anar@koping.net. Medlemmarna har fått Anar-Nytt 6 ggr. Man har arrangerat städdagar i juni och oktober, adventskaffe i december.

Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSBs Bostadsrättsföreningar, version 5.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 606	2 595	2 596	2 589	2 594
Resultat efter finansiella poster tkr	797	631	407	420	301
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	31%	27%	24%	21%	20%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	814	814	814	814	814
Bankskuld kr/m ²	4 748	5 212	5 676	5 928	5 988
Räntekostnader kr/m ²	86	114	146	183	211
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	83%	91%	100%	113%	114%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	109	114	117	110	117



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 (+)	2 606 216
Rörelsekostnader (-)	-1 551 751
Finansiella kostnader (-)	-257 510
Årets resultat	796 955
Avskrivningar (+)	377 349
Planerat underhåll (+)	65 468
Jämförelsestörande poster (+/-)	0
Årets sparande	1 239 772

Årets sparande per kvm total yta

378

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	1 540 997	2 872 424	999 670	631 062
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			631 062	-631 062
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 468	65 468	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		337 000	-337 000	
Årets resultat				796 955
Belopp vid årets slut	1 540 997	3 143 956	1 359 200	796 955



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 630 732
Disponerat ur UH-fonden	65 468
Avsatt till UH-fonden	- 337 000
Årets resultat	<u>796 955</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 156 155

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 156 155
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 143 956 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 525 423 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Anar i Köping**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 606 216	2 595 474
Summa rörelseintäkter		2 606 216	2 595 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 042 219	-1 112 328
Planerat underhåll		-65 468	-67 411
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-66 715	-64 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-377 349	-377 349
Summa rörelsekostnader		-1 551 751	-1 621 614
Rörelseresultat		1 054 465	973 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 111	9 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-265 621	-352 025
Summa finansiella poster		-257 510	-342 798
Årets resultat		796 955	631 062
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-337 000	-351 000
Disposition underhållsfond		65 468	67 411
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-271 532	-283 589
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		525 423	347 473

**HSB brf Anar i Köping****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	18 627 972	18 999 891
Mark	Not 9	133 686	133 686
Markanläggningar	Not 10	27 146	32 576
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>18 788 804</u>	<u>19 166 153</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar	Not 12	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
		2 000 000	2 000 000

Summa anläggningstillgångar 20 788 804 21 166 153

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		974 628	1 347 498
Aktuell skattefordran		3 477	3 477
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 762	9 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>77 953</u>	<u>64 654</u>
		1 059 820	1 424 913

Summa omsättningstillgångar 1 059 820 1 424 913

Summa tillgångar**21 848 624 22 591 066**

**HSB brf Anar i Köping****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 540 997

1 540 997

Underhållsfond

3 143 956

2 872 424

4 684 9534 413 421*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 359 199

999 670

Årets resultat

796 955

631 062

2 156 1541 630 732

Summa eget kapital

6 841 1076 044 152**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 203 19215 633 044

14 203 192

15 633 044

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

429 852

429 852

Leverantörsskulder

75 160

198 560

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

896

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

298 417

285 459

804 325913 871

Summa skulder

15 007 51716 546 915**Summa eget kapital och skulder****21 848 624****22 591 066**

**HSB brf Anar i Köping**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	796 955	631 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 349	377 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 174 304	1 008 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 776	-8 010
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-109 546	7 892
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 056 982	1 008 292
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 429 852	-1 429 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 429 852	-1 429 852
Årets kassaflöde	-372 870	-421 560
Likvida medel vid årets början	3 347 498	3 769 058
Likvida medel vid årets slut	2 974 628	3 347 498

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Anar i Köping****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 %

Inventarier 10 %

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 4 638 733 kr. (4 638 733 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Anar i Köping**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 507 652	2 507 652
Hyrer	105 500	105 600
Övriga avgifter	3 600	3 600
Övriga intäkter	0	122
Bruttoomsättning	2 616 752	2 616 974
Hyresrabatter och övriga avdrag	-186	0
Hyresbortfall	-10 350	-21 500
	2 606 216	2 595 474
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	201 427	203 860
Reparationer	24 132	114 026
El	80 727	75 575
Uppvärmning	219 273	210 398
Vatten	128 618	128 063
Sophämtning	55 606	60 950
Övriga avgifter	114 425	106 716
Förvaltningskostnader	137 680	112 336
Fastighetsavgift	54 757	54 757
Övriga driftskostnader	25 574	45 649
	1 042 219	1 112 328
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	31 986	30 842
Vicevärdsarvode	21 150	21 000
Revisorsarvode	3 635	3 505
Sociala kostnader	9 944	9 179
	66 715	64 526
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	371 919	371 919
Markanläggningar	5 430	5 430
	377 349	377 349
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 111	9 227
	8 111	9 227
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	265 621	352 025
	265 621	352 025

**HSB brf Anar i Köping**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 089 029	43 089 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 089 029	43 089 029
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 619 738	-5 247 819
Årets avskrivningar	-371 919	-371 919
Utgående avskrivningar	-5 991 657	-5 619 738
Ingående nedskrivningar	-18 469 400	-18 469 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 469 400	-18 469 400
Bokfört värde	18 627 972	18 999 891
Taxeringsvärde för Anar 2 i Köping. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 400 000	14 400 000
Byggnad - lokaler	97 000	97 000
	14 497 000	14 497 000
Mark - bostäder hyreshus	2 889 000	2 889 000
Mark - lokaler	192 000	192 000
	3 081 000	3 081 000
Taxeringsvärde totalt	17 578 000	17 578 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 686	133 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 686	133 686
Bokfört värde	133 686	133 686
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	54 296	54 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 296	54 296
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 720	-16 290
Årets avskrivningar	-5 430	-5 430
Utgående avskrivningar	-27 150	-21 720
Bokfört värde	27 146	32 576
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 500	6 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 500	6 500
Ingående avskrivningar	-6 500	-6 500
Utgående avskrivningar	-6 500	-6 500
Bokfört värde	0	0
Not 12 Placeringar		
HSB Mälardalen, specialinlåning. Löptid 2019-02-15, ränta 0,4 %	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

**HSB brf Anar i Köping**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 762	9 285
	3 762	9 285

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 540 997	2 872 424	999 670	631 062
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			631 062	-631 062
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 468	65 468	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		337 000	-337 000	
Årets resultat				796 955
Belopp vid årets slut	1 540 997	3 143 956	1 359 200	796 955

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	759346	1,45%	2019-09-30	4 158 764	137 100
Stadshypotek AB	820711	1,32%	2021-09-30	3 616 808	200 000
Stadshypotek AB	874902	1,73%	2022-09-30	3 427 032	46 600
Stadshypotek AB	937686	1,71%	2023-09-30	3 430 440	46 152
				14 633 044	429 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 203 192

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

12 483 784

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

Fastighetsinteckningar

38 514 000

38 514 000

Summa ställda säkerheter**38 514 000****38 514 000****Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	429 852	429 852
	429 852	429 852

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	896	0
	896	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	165 802	183 532
Upplupna räntekostnader	42 553	50 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 062	51 021
	298 417	285 459

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Anar i Köping

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Köping, 2019-03-08


Bengt Gustafsson


Britt Johansson


Dan Eckerståhl


Gunilla Hammarström

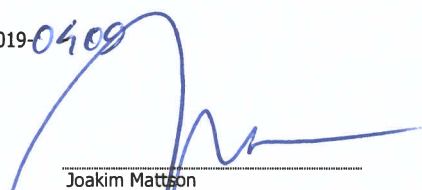

Jan Havay


Leif Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09


Sune Ehrnström

Av stämman vald revisor


Joakim Mattson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Anar i Köping, org.nr. 778500-1335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anar i Köping för räkenskapsår 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

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. 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. 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 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 Anar i Köping för räkenskapsår 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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 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.

Köping den 9/4 & 2/4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sune Ehrnström

Av föreningen vald revisor