



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Domaren i Mjölby

Org nr 723000-0296

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 57:e verksamhetsår

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 Mjölby 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).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1959-60 på fastigheterna Rättvisan 8 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Tingsgatan 5 A-C och Bondegatan 13 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 56 bostäder med en sammanlagd yta av 3 767,5 kvm och 3 st hyreslokaler med en sammanlagd yta av 191,2 kvm. Medelytan för bostäder är ca 67 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	216
2 rum	19	1 095
3 rum	19	1 256
4 rum	6	566,5
5 rum	<u>6</u>	<u>634,0</u>
	56	3 767,5
Lokaler hyresrätt	3	
Parkeringsplatser	17	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsslägenhet, motionslokal/gym och föreningslokal.

cc



Medlemsinformation

Styrelse

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

Anders Lindholm	ordförande
Martin Johansson	vice ordförande
Michael Belfrage	sekreterare
Linda Lantz	ledamot
Roger Gustafsson	ledamot
Marie Forss	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Roger Gustafsson och Linda Lantz.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anders Lindholm, Michael Belfrage, Martin Johansson och Lars Bengtsson, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 61 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018. Extra stämma hölls den 11 dec 2018 och avsåg val av föreningsrevisor samt konfirmerande beslut om att antaga stadgar 2011 version 5.

Revisorer

Revisorer har varit David Cederlöw vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Anders Lindholm

Ersättare: Martin Johansson

Valberedning

Valberedningen har varit vakant under verksamhetsåret.

KUL-Komite

KUL-kommittén har varit vakant.

cc



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Nytt digitalt bokningssystem av tvättstugor och gym.
Renovering av lgh 33 samt badrum i lgh 29 och rördragning till lgh 28

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2017	Slutförande av elstambyte och fiberanslutning. Nytt taggsystem och digitala entrétavlor. Lägenhet nr 55 helrenoverad och såld. Lägenhet 33 helrenoverad – ska säljas början 2018. Helrenoverat badrum i uthyrningslägenhet, nr 29. Diverse målning.
2016	Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Elstambyte påbörjades. Diverse målning
2015	Vindsfläktar utbytta. OVK genomförd. Gym installerat. Spolning stamavlopp.
2014	Säkerhetsdörrar
2010	Fjärrvärmecentral

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 2017. Nästa uppdatering sker 2019.

Underhåll de närmaste åren:
Målning av fönsterbleck och entréfasader

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Lars Bengtsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telenor.

Försäkringar

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

Kurser och Konferenser

Deltagare
Anders Lindholm

Kurs/Konferens
Förvaltningsträff
GDPR utbildning
Utbildning Underhållsplan



Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna höjdes per 2017-04-01 med 8%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 545 kr/kvm. Inga planerade höjningar av årsavgifterna 2019.

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond stoppades per 2018-07-01.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 12 615 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 657 808 kr. Under året har föreningen amorterat 207 588 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 248 217 kr och beror främst försäljningen av lägenhet 33 till en köpeskilling av 350 000 kr. Försäljningen bokförs som intäkt och påverkar därmed resultatet

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 477	2 278	2 149	2 141	2 072
Rörelseresultat (tkr)	367	91	542	304	408
Resultat efter finansiella poster (tkr)	248	-29	464	196	307
Balansomslutning (tkr)	11 430	11 304	11 212	7 387	7 200
Fond för yttre underhåll (tkr)	697	1 220	1 486	1 443	1 467
Soliditet (%)	35%	33%	26%	32%	31%

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.

cc

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser & Upplåtelseavg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 022 700	1 220 383	1 520 346	-28 577	3 734 852
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-28 577	28 577	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		50 000	-50 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-573 835	573 835		0
Årets resultat				248 217	248 217
Belopp vid årets utgång	1 022 700	696 548	2 015 604	248 217	3 983 069

Av insatser och upplåtelseavgift avser 124 200 insatser och 898 500 upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 491 769
Disposition ur Fond för yttre underhåll	573 835
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-50 000
Årets resultat	248 217
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 263 822

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 263 822
-------------------------	-----------

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

cc

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 477 114	2 278 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 209	17 105
Summa rörelseintäkter		2 865 323	2 295 240

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 367 831	-1 442 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 179	-144 560
Underhåll enligt plan	Not 6	-573 835	-297 229
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 405	-143 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-222 855	-176 889
Summa rörelsekostnader		-2 498 105	-2 204 737

Rörelseresultat

367 218	90 503
---------	--------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 752	3 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120 753	-122 588
Summa finansiella poster	-119 001	-119 080

Årets resultat

248 217	-28 577
---------	---------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	248 217	-28 576
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	-32 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	573 835	297 229
Överföring till balanserat resultat	772 052	236 653

cc

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 7 548 234 7 741 422

Inventarier och installationer

Not 10 345 527 375 194

Summa materiella anläggningstillgångar

7 893 761 8 116 616

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 894 261 8 117 116

Omsättningstillgångar

Egna bostadsrätter

3 045 4 340

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

293 0

Avräkningskonto HSB

2 622 304 2 272 814

Aktuell skattefordran

Not 12 10 304 10 304

Övriga kortfristiga fordringar

52 353 129 961

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 147 842 69 708

Summa kortfristiga fordringar

2 833 096 2 482 786

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 700 000 700 000

Summa kortfristiga placeringar

700 000 700 000

Summa omsättningstillgångar

3 536 141 3 187 126

Summa tillgångar

11 430 402 11 304 242

u

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 200	124 200
Upplåtelseavgifter	898 500	898 500
Fond för yttre underhåll	696 548	1 220 383
Summa bundet eget kapital	1 719 248	2 243 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 015 604	1 520 346
Årets resultat	248 217	-28 577
Summa fritt eget kapital	2 263 821	1 491 769

Summa eget kapital

Not 15 **3 983 069** **3 734 852**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 450 220	6 657 808
Summa långfristiga skulder		6 450 220	6 657 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		207 588	207 588
Medlemmarnas inre fond	Not 17	261 142	266 251
Leverantörsskulder		313 194	191 312
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 976	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	190 213	243 360
Summa kortfristiga skulder		997 113	911 582

Summa skulder

7 447 333 **7 569 390**

Summa eget kapital och skulder

11 430 402 **11 304 242**

W

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	248 217	-28 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	222 855	176 889
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	471 072	148 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	1 295	4 270
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-820	-134 154
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 531	-571 273
Kassaflöde från löpande verksamhet	557 078	-552 845
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-807 550
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-392 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 200 050
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-207 588	-207 588
Inbetalda insatser	0	900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207 588	692 412
Årets kassaflöde	349 490	-1 060 483
Likvida medel vid årets början	2 972 814	4 033 297
Likvida medel vid årets slut	3 322 304	2 972 814

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

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 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning fiberanslutning sker på 10 år, 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning passersystem sker på 15 år, 6,7 % av anskaffningsvärdet.

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.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Lån

Av föreningens lån är det 2 252 tkr som 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 amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 090 649	2 023 821
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-7 216	-19 576
	Hysesintäkt bostäder	135 372	137 543
	Hysesintäkt lokaler	78 204	78 204
	Hysesintäkt garage och bilplatser	23 215	23 090
	Hysesrabatter	-5 017	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	160 640	50 761
	Avsatt till inre fond	-14 936	-29 543
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 504	4 925
	Övriga intäkter	8 699	8 910
		2 477 114	2 278 135
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	26 889	0
	Övrigt inkl försäljning av lgh 33 2018	361 320	17 105
		388 209	17 105
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 364	-153 671
	El	-204 202	-166 167
	Uppvärmning	-441 307	-436 857
	Vatten	-80 954	-81 581
	Renhållning	-72 087	-96 556
	TV, bredband, iptelefoni	-72 183	-67 124
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-301 433	-265 071
	Försäkringar	-41 487	-40 275
	Fastighetsskatt	-62 054	-62 054
	Övriga driftskostnader	-55 760	-73 409
		-1 367 831	-1 442 764
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 824	-9 038
	Förvaltningskostnader	-90 621	-92 910
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 827	-5 370
	Föreningsverksamhet	-1 406	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 017	0
	Förbrukningsinventarier	0	-8 182
	Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 404
	Stämma och styrelse	-8 084	-6 656
		-144 179	-144 560



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Domaren i Mjölby

Org nr 723000-0296

Not 6 Underhåll enligt plan

Underhåll övrigt	-573 835	-297 229
	<u>-573 835</u>	<u>-297 229</u>

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen avser 2 års utbetalning, pga ändrad utbetalningsperiod till december varje år

Arvode till styrelsen	-78 000	-42 750
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-7 800	-9 250
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-39 805	-31 295
Utbildning	-800	0
	<u>-189 405</u>	<u>-143 295</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-193 188	-159 583
Inventarier	-29 667	-17 306
	<u>-222 855</u>	<u>-176 889</u>

cc

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 485 225	10 101 741			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-842 490			
	Årets investering byggnader	0	3 225 974			
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 800	195 800			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 681 025	12 681 025			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 939 603	-5 622 510			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	842 490			
	Årets avskrivningar byggnader	-193 188	-159 583			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 132 791	-4 939 603			
	Utgående bokfört värde	7 548 234	7 741 422			
	Bokförda värden byggnader	7 352 434	7 545 622			
	Bokförda värden mark	195 800	195 800			
	Fastighetsbeteckning:	Rättvisan 8				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1958	14 683 000	4 541 000	19 224 000	19 224 000
			14 683 000	4 541 000	19 224 000	19 224 000
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			392 500		0
	Årets investeringar			0		392 500
	Utgående anskaffningsvärden			392 500		392 500
	Ingående avskrivningar			-17 306		0
	Årets avskrivningar			-29 667		-17 306
	Utgående avskrivningar			-46 973		-17 306
	Utgående bokfört värde			345 527		375 194
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			10 304		10 304
				10 304		10 304
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalad försäkring			42 305		41 487
	Upplupna ränteintäkter			146		146
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			105 391		28 075
				147 842		69 708
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Placering HSB 3 mån			700 000		700 000
				700 000		700 000

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 200	898 500	1 220 383	1 520 346	-28 577
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-28 577	28 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-573 835	573 835	
Årets Resultat					248 217
Belopp vid årets utgång	124 200	898 500	696 548	2 015 604	248 217

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,41%	2021-06-01	577 500	35 000
Stadshypotek		1,93%	2021-06-01	986 632	78 932
Stadshypotek		1,48%	2019-06-01	1 337 076	14 456
Stadshypotek		2,47%	2019-09-01	915 000	20 000
Stadshypotek		1,73%	2021-12-30	2 841 600	59 200
				6 657 808	207 588

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 450 220**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 830 352
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 619 868

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 117 000	7 117 000
Summa ställda säkerheter	7 117 000	7 117 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	266 251	266 058
Avsättning	14 936	29 543
Uttag	-20 046	-29 350
	261 142	266 251

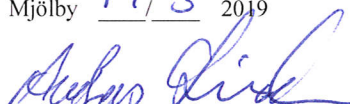
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	13 575	1 500
Arbetsgivaravgifter	11 401	1 571
	24 976	3 071

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

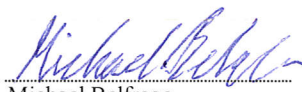
Upplupna räntekostnader	4 191	4 356
Förutbetalda årsavgifter och hyror	176 872	156 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 150	83 004
	190 213	243 360

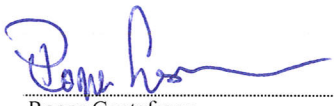
Mjölby 19/3 2019


Anders Lindholm


Linda Lantz


Martin Johansson


Michael Belfrage


Roger Gustafsson


Marie Forss

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-25


David Cederlöf


Christina Cederlöf

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Domaren i Mjölby, org.nr. 723000-0296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domaren i Mjölby 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

cc

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 Domaren i Mjölby 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 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.

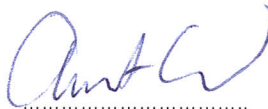
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Mjölby den 25/3 2019



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



David Cederlöw
Av föreningen vald revisor