

Årsredovisning
för
HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

716402-0849

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-05. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 23 april 2019. Extra föreningsstämma hölls den 22 oktober 2019. På extrastämman deltog 15 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ingalill Larsson	ordförande	vald t.o.m. 2020
Pasi Björklund	ledamot	vald t.o.m. 2020
Per Moberg	ledamot	vald t.o.m. 2020
Benny Sparr	ledamot	vald t.o.m. 2020
Johan Åkerblad	ledamot	vald t.o.m. 2021
Umit Demirci	suppleant	vald t.o.m. 2020
Birgitta Nylund	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Jonas Strömberg med Jasenko Lagumdžija som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Elisabeth Strömberg (ordförande) och Jasenko Lagumdžija.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Våghalsen 6 i Eskilstuna kommun med adress Drottninggatan 3 A-B, D samt Rademachergatan 28 A-B. Husen färdigställdes år 2015 och innehåller 69 bostäder om 6 114 m², 1 lokal om 108 m², 38 garageplatser, 23 parkeringsplatser och 2 mc-platser.

Samtliga platser administreras av förvaltaren på HSB Södermanland.
Lokalen hyrs ut en dag/vecka till Viktväktarna.

Lägenhetsfördelning:

3 st.	1 rum och kök
7 st.	2 rum och kök
29 st.	3 rum och kök
4 st.	3-4 rum och kök
2 st.	3-5 rum och kök
16 st.	4 rum och kök
8 st.	4-5 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, lokalvård, ekonomisk och teknisk förv.
Comhem	Bredband, digital-TV, telefoni
Infometric	Mätaravläsningar el och vatten
Kone AB	Larm- och jouravtal hissar
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Fibra AB	Serviceavtal drift 70 användarmodem
Mälardalens entémattservice AB	Entrémattor
Sector Alarm AB	Fastighetslarm
Telgekraft AB/LOS Energy AB	Elhandel
Eskilstuna Energi och Miljö	Elnät, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp
Assa Abloy ESS AB	Serviceavtal gällande garageport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen löpande under året. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har föreningen investerat i 20 st elbilsaddare.

Underhåll

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades 2015 och gäller fr.o.m. 2016 till 2035. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

I föreningen finns en gemensam föreningslokal som boende i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet eller för sammankomster.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 98 varav 61 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2017 med 2 %.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 586 kr/m².

Garage- och p-platshyrorna höjdes senast den 1 januari 2017 med 2 %.

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2020.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 583	3 583	3 582	3 512	3 246
Årets resultat, tkr	-1 322	-1 103	-1 119	-990	-1 742
Balansomslutning, tkr	179 404	181 471	183 447	185 103	186 643
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	586	586	586	574	531
Driftskostnad, kr/kvm	303	275	279	282	240
Ränta, kr/kvm	124	135	151	159	99
Lån, kr/kvm	9 843	9 948	10 035	10 140	10 245
Fond för yttre underhåll, tkr	1 139	906	688	438	0
Soliditet (%)	66	65	65	65	65

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 539 000	41 269 000	905 731	-4 757 536	-1 102 632	118 853 563
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-1 102 632	1 102 632	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-16 878	16 878		0
Årets resultat					-1 322 079	-1 322 079
Belopp vid årets utgång	82 539 000	41 269 000	1 138 853	-6 093 290	-1 322 079	117 531 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-6 093 290
Årets förlust	<u>-1 322 079</u>
	-7 415 369

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-7 415 369</u>
	-7 415 369

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 311 579	4 359 757
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 615
Summa rörelseintäkter		4 311 579	4 367 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 884 372	-1 709 394
Övriga externa kostnader	5	-300 212	-253 062
Underhåll enligt plan	6	-16 878	-32 269
Personalkostnader och arvoden	7	-72 523	-39 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 606 431	-2 605 350
Summa rörelsekostnader		-4 880 417	-4 639 841
Rörelseresultat		-568 838	-272 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 236	8 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 477	-839 094
Summa finansiella poster		-753 241	-830 162
Resultat efter finansiella poster		-1 322 079	-1 102 632
Årets resultat		-1 322 079	-1 102 632

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	175 577 443	177 989 307
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	5 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		175 582 543	177 989 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		175 583 043	177 989 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 293	22 034
Övriga fordringar		7 546	7 531
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 222 112	3 330 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	297 603	115 128
Summa kortfristiga fordringar		1 560 554	3 474 900
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 250 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 250 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	10 149	6 468
Summa kassa och bank		10 149	6 468
Summa omsättningstillgångar		3 820 703	3 481 368
SUMMA TILLGÅNGAR		179 403 746	181 471 175



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		82 539 000	82 539 000
Upplåtelseavgifter		41 269 000	41 269 000
Fond för yttre underhåll		1 138 853	905 731
Summa bundet eget kapital		124 946 853	124 713 731

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 093 290	-4 757 536
Årets resultat		-1 322 079	-1 102 632
Summa ansamlad förlust		-7 415 369	-5 860 168

Summa eget kapital		117 531 484	118 853 563
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	0	20 377 764
Summa långfristiga skulder		0	20 377 764

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	61 242 130	41 517 182
Leverantörsskulder		201 504	34 699
Aktuella skatteskulder		33 510	55 220
Övriga skulder	17	37 860	135 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	357 258	497 603
Summa kortfristiga skulder		61 872 262	42 239 848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 403 746	181 471 175
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 115 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 582 624	3 582 624
Hysesintäkter lokaler	51 996	52 896
Hysesintäkter garage, p-platser	352 512	355 062
Hysesbortfall, lokal, garage, p-platser 1)	-40 376	-6 018
Debitering vatten- och elförbrukning	346 830	361 966
Övriga intäkter 2)	17 993	13 227
Summa nettoomsättning	4 311 579	4 359 757

1) Lokal outhyrd fr o m 190501.

2) Avser överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt övriga fakturerade kostnader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	7 615
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 615

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 157	23 150
Löpande underhåll	134 386	98 082
Elavgifter	302 174	292 112
Uppvärmningsavgifter	413 965	424 082
Vatten och avlopp	160 326	166 085
Sophämtning	147 867	61 390
Övrig renhållning	2 463	656
Försäkringar	65 073	63 178
Kabel-TV/bredband	238 376	234 320
Fastighetsskötsel	406 949	321 945
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	33 510	27 610
Övriga kostnader	3 083	21 378
Kundbonus	-29 957	-24 594
Summa driftskostnader	1 884 372	1 709 394

g

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 398	7 378
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	99 588	107 772
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	2 843
Övriga förvaltningskostnader	1 400	750
Konsultarvoden	51 300	16 500
Bankkostnader	540	645
Medlemsavgift HSB	21 250	21 250
Möteskostnader	3 431	3 194
Fritidsverksamhet	0	1 712
Överlåtelseavgift	6 925	3 378
Pantförskrivningsavgift	2 325	9 035
Kreditupplysning	810	675
Kontorsmaterial och trycksaker	0	4 691
Datakommunikation	3 867	8 612
Avtal vicevärdsupdrag	95 416	64 628
Övriga externa kostnader	3 737	0
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	300 212	253 063

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	16 878	32 269
Summa underhåll enligt plan	16 878	32 269

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	47 390	27 162
Arvode föreningsvald revisor	2 400	990
Övriga arvoden	1 800	990
Sociala avgifter	15 416	8 524
Övriga personalkostnader	5 517	2 100
Summa personalkostnader och arvoden	72 523	39 766

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2135.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	173 544 353	173 544 353
Ingående anskaffningsvärde mark	14 840 000	14 840 000
Årets investeringar	194 568	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 578 921	188 384 353
Ingående avskrivningar	-10 395 046	-7 789 696
Årets avskrivningar	-2 606 431	-2 605 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 001 477	-10 395 046
Utgående redovisat värde	175 577 444	177 989 307
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 798 000	1 447 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 553 000	1 314 000
Totalt taxeringsvärde	107 151 000	92 561 000

Fastighetsbeteckning: Våghalsen 6

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	5 100	0
Utgående redovisat värde	5 100	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 313	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 290	115 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 603	115 128

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 250 000	0
Summa kortfristiga placeringar	2 250 000	0

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	10 149	6 468
Summa kassa och bank	10 149	6 468

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Rekarne AB	2,03	2020-06-01	20 377 764	20 595 372
Sparbanken Rekarne AB	0,85	3 mån Stibor	20 432 183	20 649 787
Sparbanken Rekarne AB	0,85	3 mån Stibor	20 432 183	20 649 787
			61 242 130	61 894 946
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 60 589 314	- 40 864 366
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 652 816	- 652 816
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	20 377 764

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 2 611 264
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	57 978 050

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	64 071 000	64 071 000
Summa ställda säkerheter	64 071 000	64 071 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	61 242 130	41 517 182
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	61 242 130	41 517 182

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld HSB Produktion, del av fast.skatt 2015	37 860	37 860
Bidrag Naturvårdsverket, projekt 2019	0	97 284
Summa övriga kortfristiga skulder	37 860	135 144

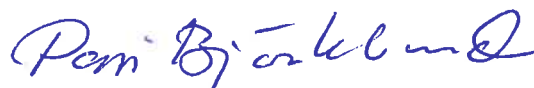
9

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	30 000	21 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	9 426	6 598
Upplupna räntekostnader	1 898	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 113	199 631
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	189 934	261 584
Avtalsplacerade betalningar	1 888	7 814
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 259	497 603

Eskilstuna den 1 / 4 2020


Ingalill Larsson


Pasi Björklund


Per Moberg


Benny Sparr


Johan Åkerblad


Birgitta Nylund



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020


Jonas Strömberg
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rademacher i Eskilstuna, org.nr. 716402-0849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rademacher i Eskilstuna för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Rademacher i Eskilstuna för år 2019 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. 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Eskilstuna den 23 / 4 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jonas Strömberg

Av föreningen vald revisor