



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rademacher i Eskilstuna

Org.nr. 716402-0849

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 6:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Våghalsen 6 i Eskilstuna kommun som färdigställdes år 2015 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-07. 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 26 april 2017. På stämman deltog 32 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ingalill Larsson	ordförande	vald t.o.m. 2019
Joakim Johansson	vice ordförande	vald t.o.m. 2019
Linda Walegren	sekreterare	vald t.o.m. 2019
Joakim Zetterberg Friberg	ledamot	vald t.o.m. 2019
Henrik Westman	ledamot	vald t.o.m. 2019
Birgitta Nylund	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit styrelsen eller Joakim Johansson, Ingalill Larsson, Linda Walegren och Henrik Westman två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Kristina Jansson och Kjell Jonsson utsågs till valberedningens ordförande och sammankallande.



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 Viktvaiktarna.

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

Underhåll

Under året har inga större investeringar genomförts.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades 2015 och gäller fr.o.m. 2016 till 2035. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Revision gjordes 2017-02-08.

Övrig föreningsinformation

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

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 99 varav 61 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 582 292	3 512 352	3 245 997
Årets resultat	-1 119 239	-990 302	-1 741 564
Balansomslutning	183 447 192	185 102 774	186 642 877
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm*	586	574	531
Driftkostnad, kr/kvm	334	316	240
Ränta, kr/kvm	151	159	99
Lån, kr/kvm	10 035	10 140	10 245
Fond för yttre underhåll	688 000	438 000	0
Likviditet %	167%	120%	74%
Soliditet %	65%	65%	65%

*Debitering för el, kall- och varmvatten tillkommer.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.
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.

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 2018.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

716402-0849

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 539 000	41 269 000	438 000	-2 180 264	-990 302	121 075 434
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-990 302	990 302	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-1 119 239	-1 119 239
Belopp vid årets utgång	82 539 000	41 269 000	688 000	-3 420 566	-1 119 239	119 956 195

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 420 566
Årets resultat	-1 119 239
Summa till stämmans förfogande	-4 539 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 539 805
-----------------------------------	------------

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

716402-0849

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 499 577	4 570 784
Summa rörelseintäkter		4 499 577	4 570 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 736 026	-1 753 815
Övriga externa kostnader	3	-309 907	-206 068
Personalkostnader och arvoden	4	-34 217	-7 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-2 605 350	-2 605 350
Summa rörelsekostnader	6	-4 685 500	-4 573 007
Rörelseresultat		-185 924	-2 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 565	3 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 880	-991 723
Summa finansiella poster		-933 315	-988 079
Resultat efter finansiella poster		-1 119 239	-990 302
Årets resultat		-1 119 239	-990 302





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

716402-0849

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	180 594 657	182 962 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	237 189
Summa materiella anläggningstillgångar		180 594 657	183 200 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		180 595 157	183 200 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 156	25 550
Övriga fordringar		7 745	225
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 212 728	1 723 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 232	152 874
Summa kortfristiga fordringar		2 345 861	1 902 070
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	6 174	196
Summa kassa och bank		6 174	196
Summa omsättningstillgångar		2 852 035	1 902 266
SUMMA TILLGÅNGAR		183 447 192	185 102 774



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rademacher i Eskilstuna

716402-0849

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 539 000	82 539 000
Upplåtelseavgifter		41 269 000	41 269 000
Fond för yttre underhåll		688 000	438 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>124 496 000</i>	<i>124 246 000</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 420 566	-2 180 264
Årets resultat		-1 119 239	-990 302
<i>Ansamlad förlust</i>		<i>-4 539 805</i>	<i>-3 170 566</i>
Summa eget kapital		119 956 195	121 075 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	61 786 144	62 438 960
Summa långfristiga skulder		61 786 144	62 438 960
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	652 816	652 816
Leverantörsskulder		497 720	183 672
Aktuella skatteskulder		55 220	314 990
Övriga skulder	14	38 130	41 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	460 967	395 867
Summa kortfristiga skulder		1 704 853	1 588 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 447 192	185 102 774

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 117 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.

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.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	3 582 292	3 512 352
Hyresintäkter lokaler	59 198	21 667
Hyresintäkter garage, p-platser	352 512	351 072
Avgiftsbortfall	0	-4 876
Hyresbortfall garage	-1 224	-918
Debitering vatten- och elförbrukning ¹⁾	446 340	356 122
Övriga intäkter ²⁾	60 459	332 865
Summa nettoomsättning	4 499 577	4 570 784

¹⁾ Ca 90 tkr mer i intäkter p.g.a. förändrat debiteringstillfälle vid systembyte.

²⁾ 2017: fakt. överlåtelse- och pantsättn.avgifter samt balkonginglasning. 2016: 325 920 kr i fastighetsskatt för 2015 som betalats av HSB Produktion 2016.

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	18 262	16 959
Löpande underhåll	173 290	186 011
Elavgifter	278 427	277 471
Uppvärmningsavgifter	423 498	461 644
Vatten och avlopp	160 981	135 095
Sophämtning	47 996	44 325
Försäkringar	59 180	53 556
Kabel-tv	226 524	225 632
Fastighetsskötsel	332 120	305 980
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 610	27 610
Övriga kostnader	11 275	19 532
Kundbonus	-23 137	0
Summa driftskostnader	1 736 026	1 753 815

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	9 000	8 513
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	105 365	101 760
Avtal vicevärdsuppdrag	62 955	62 500
Övriga förvaltningskostnader	795	-22 058
Konsultarvoden	43 067	20 313
Bankkostnader	405	0
Medlemsavgift HSB	21 500	21 500
Möteskostnader	3 004	3 222
Fritidsverksamhet	2 008	2 026
Överlåtelseavgift	3 360	0
Pantförskrivningsavgift	1 788	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	453	0
Kreditupplysning	1 215	1 215
Kontorsmateriel och trycksaker	547	0
Datakommunikation	2 244	2 992
Inkasso	799	1 975
Konsultarvoden bygg	47 091	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 200	0
Övriga externa tjänster	2 110	2 110
Summa övriga externa kostnader	309 907	206 068

5 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	23 400	5 196
Arvode föreningsvald revisor	990	0
Övriga arvoden	1 980	1 150
Sociala avgifter	7 447	1 428
Övriga personalkostnader	400	0
Summa personalkostnader och arvoden	34 217	7 774

Föreningen har ingen anställd personal.

6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2135	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2015	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 280 811	173 280 811
Ingående anskaffningsvärde mark	14 840 000	14 840 000
Omförd från maskiner och inventarier	263 542	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 384 353	188 120 811
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 157 992	-2 578 996
Omförd från maskiner och andra tekniska anläggningar	-26 354	0
Årets avskrivningar	-2 605 350	-2 578 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 789 696	-5 157 992
Utgående redovisat värde	180 594 657	182 962 819
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 447 000	1 447 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
Totalt taxeringsvärde	92 561 000	92 561 000

Fastighetsbeteckning: Vågghalsen 6

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	263 543	0
Årets investeringar: iordningsställande föreningslokal	0	263 543
Omförd till byggnader	-263 543	0
Utgående anskaffningsvärde	0	263 543
Ingående avskrivningar enligt plan	-26 354	0
Årets avskrivning enligt plan	0	-26 354
Omförd till byggnader	26 354	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	-26 354
Utgående redovisat värde	0	237 189
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 972	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 260	152 874
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 232	152 874
10 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	500 000	0
11 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	6 174	196
Summa kassa och bank	6 174	196

12 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
Sparbanken Rekarne AB	2,03	2020-06-01	217 608	20 812 980	21 030 588
Sparbanken Rekarne AB	1,59	2018-06-01	217 604	20 812 990	21 030 594
Sparbanken Rekarne AB	0,83	2018-06-01	217 604	20 812 990	21 030 594
			652 816	62 438 960	63 091 776
Nästa års amortering beräknas uppgå till				652 816	652 816
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				61 786 144	62 438 960
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 611 264	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				59 174 880	
Ställda säkerheter					
Uttagna fastighetsinteckningar				64 071 000	64 071 000
Summa ställda säkerheter				64 071 000	64 071 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				652 816	652 816
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				652 816	652 816
14 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto				0	3 175
Personalens källskatt				270	0
Skuld HSB Produktion, del av fast.skatt 2015				37 860	37 860
Summa övriga kortfristiga skulder				38 130	41 035



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	26 238	12 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 254	4 053
Upplupna räntekostnader	2 573	0
Förutbetalda hyror och avgifter	0	275 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 269	102 509
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	300 537	600
Avtalsplacerade betalningar	96	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 967	395 867

Eskilstuna den 27 / 3 2018

Joakim Johansson

Ingalill Larsson

Birgitta Nylund

Linda Walegren

Henrik Westman

Joacim Zetterberg Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2018

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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 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. Risker 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 osäkerhetsfaktor 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 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 Rademacher i Eskilstuna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Eskilstuna den 6 / 4 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jonas Strömberg

Av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2017

