

Årsredovisning för
HSB Brf Remmen i Västerås

716412-1704

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Remmen, 716412-1704, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Geväret 4 i Västerås kommun med adress Haga Parkgata 17, 19, 21 och 23. Fastigheten består av 4 flerbostadshus och omfattar totalt 105 lägenheter och 4 lokaler.

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen har 23 st garage och 34 p-platser, varav 6 besöksparkeringar.

Föreningen har delägarskap i Samfälligheten Furuparken med 60%. Via samfälligheten har föreningen tillgång till 18 garage och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelningen:

10 st	1 r o k
15 st	1,5 r o k
23 st	2 r o k
39 st	2,5 r o k
12 st	3 r o k
1 st	3,5 r o k
2 st	4 r o k
3 st	4,5 r o k

Den totala lägenhetsytan är 6 980 kvm.

Fastighetens nybyggnadsår är 1946, värdeår 1989.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Forsikring.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.



Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som uppdateras varje år.
Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-09-11.
De närmaste 3 åren kommer låssystemet i fastigheten att uppgraderas och visst målningsarbete att ske samt uppgradering av undercentralerna.
Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:	År
Större ombyggnation	1989

Föreningen har avtal med:	
Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Fastighetsskötsel och lokalförvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Internetleverantör	Com Hem AB

Föreningen har en anställd vicevärd på deltid.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Roger Jofalk	Ordförande	2019
Sune Persson	Vice ordförande	2018
Mikael Lenneman	Sekreterare	2019
Göran Sundström	Ledamot, utsedd av HSB Mälardalen	
Anita Persson	Suppleant	2018
Anders Björk	Suppleant, utsedd av HSB Mälardalen	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden

Revisorer

Borevision i Sverige AB	Ordinarie Extern
Hans Liewendahl	Ordinarie Intern
Kjell Hedman	Suppleant Intern

Valberedning

Agneta Jofalk	Sammanställande
Anneli Madaj	

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2017-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Plåtning av luftning vid takfot är gjord.
- Lokal i 19A är renoverad och ny hyresgäst har flyttat in.
- Elstyrningssystem för rökluckor är installerad.
- En av föreningens egenägda lägenheter är renoverad.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi och föreningens ekonomi är stabil.
Målsättningen är att hålla avgifterna oförändrade under närmaste åren.

Föreningen villkorsändrade ett av sina lån 2017-09-25, i samband med det så gjordes en extra amortering på 3 miljoner kronor.
Lånet fick en räntesats på 1,19% (2,98%) och är bundet i 4 år. Se not 11 för föreningens totala lånebild.

Kassaflöde

	2017	2016
Likvida medel vid årets början	5 164 067	3 903 317
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 061 079	6 070 681
Finansiella intäkter	10	959
Minskning kortfristiga fordringar		187 334
	6 061 089	6 258 974
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-3 516 681	-3 772 358
Finansiell kostnader	-831 351	-909 451
Minskning av långfristiga skulder	-3 294 028	-294 028
Minskning av kortfristiga skulder	-7 524	-20 791
Ökning av kortfristiga fordringar	-84 747	
Medlemmarnas reparationsfond	-10 932	-1 595
	-7 745 263	-4 998 223
Likvida medel vid årets slut	3 479 894	5 164 067
Årets förändring av likvida medel	-1 684 173	1 260 750

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 105 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 123 (125).

Under räkenskapsåret har 8 st bostadsrätter överlåts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Enhetsmätning el

Föreningen har enhetsmätning av el vilket innebär att föreningen är innehavare av elabonnemanget och betalar abonnentavgiften till elleverantören. Kvartalsvis görs en avläsning på varje lägenhets elmätare för att få fram hur mycket respektive lägenhet har förbrukat och därefter debiteras lägenhetsinnehavaren per månad för elen på sina avier som kommer kvartalsvis.

Kostnader för all el, gemensam el såsom exempelvis belysning i trapphus och tvättstugor samt lägenhetsinnehavarnas, finns under driftskostnader.

Intäkterna för el, dvs den el som lägenhetsinnehavarna betalar till bostadsrättsföreningen, finns under övriga rörelseintäkter.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift per kvm lägenhetsyta, kr	788	788	788	788
Låneskuld per kvm lägenhetsyta, kr	6 344	6 816	6 858	6 902
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta, kr	119	130	170	222
Nettoomsättning, tkr	6 061	6 071	6 064	6 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	729	406	571	242
Soliditet, %	21	19	18	17
Belåningsgrad, % (skuld/taxeringsvärde)	90	96	100	101
Avsättning underhållsfond kr/kvm lägenhetsyta	60	60	60	60

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 807 466			4 807 466
Upplåtelseavgifter	273 598			273 598
Fond för yttre underhåll	4 497 581	67 742		4 429 839
Summa bundet eget kapital	9 578 645			9 510 903
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	1 561 952	-67 742	406 001	1 223 694
Årets resultat	729 228		-406 001	406 001
Summa fritt eget kapital	2 291 180			1 629 695
Summa eget kapital	11 869 825			11 140 598

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	729 228
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 629 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	353 258
Summa balanserat resultat	2 291 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras:

Att i ny räkning överförs **2 291 180**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	5 776 152	5 782 422
Övriga rörelseintäkter	2	284 927	288 259
		6 061 079	6 070 681
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 136 697	-3 400 129
Övriga externa kostnader	4	-244 081	-239 574
Personalkostnader	5	-135 903	-132 656
Avskrivningar	6	-983 829	-983 830
		-4 500 510	-4 756 189
RÖRELSERESULTAT		1 560 569	1 314 492
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10	959
Räntekostnader		-831 351	-909 451
		-831 341	-908 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		729 228	406 000
ÅRETS RESULTAT		729 228	406 000

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	53 546 165	54 529 994
		53 546 165	54 529 994
Summa anläggningstillgångar		53 546 165	54 529 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40	-
Kundfordringar		4 500	-
Övriga fordringar		19 347	19 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	218 693	138 497
		242 580	157 834
Kassa och bank		3 479 894	5 164 067
Summa omsättningstillgångar		3 722 474	5 321 901
SUMMA TILLGÅNGAR		57 268 639	59 851 895



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 807 466	4 807 466
Upplåtelseavgifter		273 598	273 598
Fond för yttre underhåll	9	4 497 581	4 429 839
		<u>9 578 645</u>	<u>9 510 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 561 952	1 223 694
Årets resultat		729 228	406 000
		<u>2 291 180</u>	<u>1 629 694</u>
Summa eget kapital		<u>11 869 825</u>	<u>11 140 597</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	108 347	119 279
		<u>108 347</u>	<u>119 279</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 986 822	47 280 850
		<u>43 986 822</u>	<u>47 280 850</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		294 000	294 000
Leverantörsskulder		292 580	190 636
Skatteskulder		11 532	-
Övriga skulder		1 986	1 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	703 547	824 547
		<u>1 303 645</u>	<u>1 311 169</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 268 639</u>	<u>59 851 895</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre företag.

Det är föreningens första år som de redovisar enligt K3.

Styrelsen bedömer att föreningens lån med villkorsändringsdag under 2018 är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2018.

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:

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	1,64%	1,64%

Not 1

ARSAVGIFTER OCH HYROR

	2017	2016
Årsavgifter	5 496 190	5 499 372
Hysesintäkter	279 962	283 050
Summa	5 776 152	5 782 422

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elintäkter	272 706	280 323
Övriga intäkter	12 221	7 936
Summa	284 927	288 259

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	557 392	531 279
Fastighetsskötsel enligt beställning	19 240	24 626
Snöröjning / sandning	21 335	5 616
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	43 750
Hissbesiktning	5 269	5 181
Parkering/garagekostnader	1 438	1 500
Gård	1 212	1 982
Serviceavtal	91 892	89 200
Förbrukningsmaterial	1 855	3 494
Brandskydd	4 533	4 375
Övriga kostnader	1 109	-
Summa	705 275	711 003

Reparationer

Fastighetsförbättringar	-	7 425
Hyseslägenheter	761	-
Lokaler	28 152	-
Gemensamma lokaler	-	2 075
Tvättstuga	1 929	18 026
Entré/trapphus	4 582	9 044
Lås	4 713	1 094

VVS	1 577	22 908
Värmeanläggning/undercentral	705	-
Ventilation	19 800	22 828
Elinstallation	35 576	14 478
	2017	2016
Hiss	2 315	38 151
Huskropp utvändigt	-	10 420
Fönster	4 454	-
Mark/gård/utemiljö	5 258	30 024
Garage/bilplatser	1 688	6 520
Vattenskada	705	790
Asbestsanering	24 420	-
Summa	136 635	183 783
Periodiskt underhåll		
Bostadsrättslägenheter	114 583	-
VVS	12 625	118 125
Ventilation	62 125	-
Tak	123 000	486 703
Garage/bilplatser	40 925	-
Summa	353 258	604 828
Taxebundna kostnader		
El	455 977	449 629
Värme	794 853	800 304
Vatten	162 543	141 821
Sophämtning/renhållning	174 143	162 682
Summa	1 587 516	1 554 436
Övriga driftskostnader		
Försäkring	73 235	71 449
Samfällighetsavgift	66 000	66 000
Kabel-tv	60 993	59 780
Bredband	3 840	3 840
Summa	204 068	201 069
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	149 945	145 010
Summa	149 945	145 010
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 136 697	3 400 129

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kreditupplysning	2 500	2 500
Tele- och datakommunikation	10 196	11 995
Juridiska åtgärder	6 625	500
Ersättning till revisor	10 450	5 575
Föreningskostnader	4 960	5 575
Styrelseomkostnader	653	1 103
Förvaltningskostnader	161 611	161 013
Förvaltningskostnader, övriga	4 375	-
Administration	8 173	10 811
Korttidsinventarier	1 348	1 527
Konsultarvoden	-	7 875
Medlems- och föreningsavgifter	30 250	30 250

Övriga driftskostnader	2 940	850
Summa	244 081	239 574

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Löner	53 228	51 420
Styrelsearvoden	53 300	52 000
Revisionsarvoden	5 750	5 600
Övriga arvoden	2 655	2 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	-	925
Sociala kostnader	20 970	20 111
Summa	135 903	132 656

Föreningen har haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	983 829	983 830
Summa	983 829	983 830

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	65 781 582	65 781 582
Utgående anskaffningsvärde	65 781 582	65 781 582

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-11 251 588	-10 267 758
Årets avskrivningar enligt plan	-983 829	-983 830
Utgående avskrivning enligt plan	-12 235 417	-11 251 588

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	53 546 165	54 529 994
	5 720 268	5 720 268

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	36 560 000	36 560 000
Taxeringsvärde mark	12 827 000	12 827 000
	49 387 000	49 387 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	1 187 000	1 187 000
	49 387 000	49 387 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	80 048	-
Samfällighetsavgift	16 500	16 500
Kabel-TV	15 487	15 245
Serviceavtal	13 448	11 156
Elintäkter	93 210	95 596
	218 693	138 497

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017	2016
Vid årets början	4 429 839	4 771 483
Reservering enligt stadgar	421 000	421 000
lanspråktagande enligt underhållsplan 2015		-157 816
lanspråktagande enligt underhållsplan 2016		-604 828
lanspråktagande enligt underhållsplan 2017	-353 258	
Vid årets slut	4 497 581	4 429 839

Not 10

MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND

	2017	2016
Vid årets början	119 279	120 874
lanspråktagande	-10 932	-1 595
Vid årets slut	108 347	119 279

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	1,72%	6 615 450	6 655 450	2018-09-25
Swedbank Hypotek	1,72%	6 528 268	6 568 268	2018-09-25
Stadshypotek	1,35%	4 988 749	5 102 777	2019-09-01
Swedbank Hypotek	1,50%	8 148 355	8 248 355	2020-10-23
Swedbank Hypotek	1,52%	10 500 000	10 500 000	2020-11-25
Stadshypotek	1,19%	7 500 000	10 500 000	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		44 280 822	47 574 850	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -294 000 -294 000

43 986 822 47 280 850

Skulden om 5 år är 42 810 822 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	87 176	163 329
Extern revisor	12 000	12 000
El	45 041	41 814
Värme	93 860	99 096
Vatten	14 228	13 016
Förutbetalda avgifter och hyror	451 242	495 292
	703 547	824 547

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	58 610 000	58 610 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Åtgärder är vidtagna och klara med anledning av radonmätningen.
- Den av föreningens egenägda lägenhet som renoverades 2017 är såld.

Föreningen följer sin underhållsplan som är ett levande dokument och uppdateras hela tiden efter behov.

Löpande underhåll tillkommer.

Underskrifter

Västerås den 23 / 4 2018



Roger Jofalk
Ordförande



Sune Persson
Vice ordförande

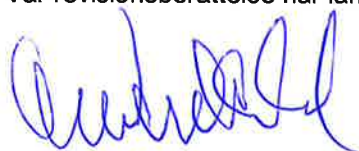


Mikael Lenneman
Sekreterare



Göran Sundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2018



Hans Liewendahl
Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson
Borevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Remmen i Västerås, org.nr. 716412-1704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Remmen i Västerås 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. 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 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.

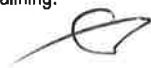
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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, förfälskning, 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 Remmen i Västerås 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 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 revisor 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.

Västerås den 2/5 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Hans Liewendahl

Av föreningen vald revisor