

Årsredovisning för
HSB Brf Remmen i Västerås
716412-1704

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 nu gällande stadgar är registrerade 2005-05-09.

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 2018-09-03.
De närmaste 3 åren kommer asfaltering och målningsarbeten att utföras.
Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen.

Genomförda åtgärder:	År
Större ombyggnation	1989
Byte låssystem	2018

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

Föreningen har haft en anställd vicevärd på deltid som avslutat sin anställning under 2018.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Roger Jofalk	Ordförande	2019
Camilla From	Vice ordförande	2020
Mikael Lenneman	Sekreterare	2019
Hans Lundqvist	Ledamot	2020
Göran Sundström	Ledamot, utsedd av HSB Mälardalen	
Anita Persson	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 14 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 2018-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har fått nytt nyckelsystem.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i Haga Parkgata 17-23 ingång A-B.
- Ny lysarmatur till Remmens garage.
- Uppgradering av undercentralerna.
- Föreningen har tecknat ett nytt elavtal som gäller t o m 2023-07-31.
- Föreningens egenägda lägenheter, lgh 23 och 77, har renoverats och därefter sålts.
- På årsstämman den 4 juni togs första beslutet om att ändra föreningens stadgar.



Föreningens ekonomi

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

Föreningen villkorsändrade två av sina lån 2018-09-25, i samband med det så gjordes en extra amortering på 2,5 miljoner kronor.

Lånet fick en räntesats på 1,38% (1,72%) och är bundet i 5 år. Se not 11 för föreningens totala lånebild.

Föreningens planerade amortering på föreningens lån är 294 000 kr/år.

Föreningens egenägda lägenheter, lgh 23 och 77, har renoverats och därefter sålts. Lgh 23 såldes för 830 000 kr och lgh 77 såldes även den för 830 000 kr.

Kassaflöde	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 479 894	5 164 067
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 046 398	6 061 079
Finansiella intäkter	-	10
Försäljning lägenheter	1 660 000	
	7 706 398	6 061 089
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-4 074 312	-3 516 681
Finansiell kostnader	-642 809	-831 351
Minskning av långfristiga skulder	-2 794 028	-3 294 028
Minskning av kortfristiga skulder	-206 143	-7 524
Ökning av kortfristiga fordringar	-57 829	-84 747
Medlemmarnas reparationsfond	-21 084	-10 932
	-7 796 205	-7 745 263
Likvida medel vid årets slut	3 390 087	3 479 894
Årets förändring av likvida medel	-89 806	-1 684 173

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 105 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 125 (123).

Under räkenskapsåret har 12 st bostadsrätter överlåtits.

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

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift per kvm lägenhetsyta, kr	788	788	788	788
Låneskuld per kvm lägenhetsyta, kr	5 944	6 344	6 816	6 858
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta, kr	92	119	130	170
Nettoomsättning, tkr	6 046	6 061	6 071	6 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	729	406	571
Soliditet, %	25	21	19	18
Belåningsgrad, % (skuld/taxeringsvärde)	84	90	96	100
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	4 864 179	56 713		4 807 466
Upplåtelseavgifter	1 876 885	1 603 287		273 598
Fond för yttre underhåll	4 412 906	-84 675		4 497 581
Summa bundet eget kapital	11 153 970			9 578 645
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	2 375 855	84 675	729 228	1 561 952
Årets resultat	345 449		-729 228	729 228
Summa fritt eget kapital	2 721 304			2 291 180
Summa eget kapital	13 875 274			11 869 825

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	345 449
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	2 291 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	505 675
Summa balanserat resultat	2 721 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras:

Att i ny räkning överförs

2 721 304

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	5 773 312	5 776 152
Övriga rörelseintäkter	2	273 087	284 927
		6 046 399	6 061 079
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 588 029	-3 136 697
Övriga externa kostnader	4	-332 360	-244 081
Personalkostnader	5	-153 923	-135 903
Avskrivningar	6	-983 829	-983 829
		-5 058 141	-4 500 510
RÖRELSERESULTAT		988 258	1 560 569
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		-	10
Räntekostnader		-642 809	-831 351
		-642 809	-831 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		345 449	729 228
ÅRETS RESULTAT		345 449	729 228

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	46 842 068	47 825 897
Mark		5 720 268	5 720 268
		<u>52 562 336</u>	<u>53 546 165</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 562 336</u>	<u>53 546 165</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 929	40
Kundfordringar		-	4 500
Övriga fordringar		71 347	19 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>223 134</u>	<u>218 693</u>
		300 410	242 580
Kassa och bank		<u>3 390 087</u>	<u>3 479 894</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 690 497</u>	<u>3 722 474</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 252 833</u>	<u>57 268 639</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 864 179	4 807 466
Upplåtelseavgifter		1 876 885	273 598
Fond för yttre underhåll	9	4 412 906	4 497 581
		<u>11 153 970</u>	<u>9 578 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 375 855	1 561 952
Årets resultat		345 449	729 228
		<u>2 721 304</u>	<u>2 291 180</u>
Summa eget kapital		<u>13 875 274</u>	<u>11 869 825</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	87 263	108 347
		<u>87 263</u>	<u>108 347</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	41 192 794	43 986 822
		<u>41 192 794</u>	<u>43 986 822</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		294 000	294 000
Leverantörsskulder		299 917	292 580
Skatteskulder		12 687	11 532
Övriga skulder		7 527	1 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	483 371	703 547
		<u>1 097 502</u>	<u>1 303 645</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 252 833</u>	<u>57 268 639</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Styrelsen bedömer att föreningens lån med villkorsändringsdag under 2019 är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 31 292 677 (31 292 677).

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	2018	2017
Byggnader	1,64%	1,64%

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2018	2017
Årsavgifter	5 485 097	5 496 190
Hysesintäkter	288 215	279 962
Summa	5 773 312	5 776 152

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elintäkter	268 613	272 706
Övriga intäkter	4 474	12 221
Summa	273 087	284 927

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	577 648	557 392
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 143	19 240
Snöröjning / sandning	26 716	21 335
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	76 750	-
Hissbesiktning	5 395	5 269
Parkering/garagekostnader	1 500	1 438
Gård	30 299	1 212
Serviceavtal	102 951	91 892
Förbrukningsmaterial	-	1 855
Brandskydd	4 656	4 533
Övriga kostnader	3 000	1 109
Summa	843 058	705 275

Reparationer	2018	2017
Fastighetsförbättringar	419	-
Hyseslägenheter	-	761
Lokaler	-	28 152
Tvättstuga	10 657	1 929
Sophantering/återvinning	560	-
Källare	498	-
Entré/trapphus	656	4 582
Lås	38 452	4 713
VVS	3 192	1 577
Värmeanläggning/undercentral	11 410	705
Ventilation	14 453	19 800
Elinstallation	27 819	35 576
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	1 488	-
Hiss	-	2 315
Huskropp utvändigt	340	-
Fönster	8 620	4 454
Mark/gård/utemiljö	7 668	5 258
Garage/bilplatser	34 849	1 688
Vattenskada	-	705
Övrigt	71 000	24 420
Summa	232 081	136 635
Periodiskt underhåll		
Bostadsrättslägenheter	54 356	114 583
Lås	326 070	-
VVS	-	12 625
Värmeanläggning/undercentral	125 250	-
Ventilation	-	62 125
Tak	-	123 000
Garage/bilplatser	-	40 925
Summa	505 676	353 258
Taxebundna kostnader		
El	476 306	455 977
Värme	796 372	794 853
Vatten	189 160	162 543
Sophämtning/renhållning	177 885	174 143
Summa	1 639 723	1 587 516
Övriga driftskostnader		
Försäkring	80 048	73 235
Samfällighetsavgift	66 000	66 000
Kabel-tv	61 959	60 993
Bredband	7 230	3 840
Summa	215 237	204 068
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	152 255	149 945
Summa	152 255	149 945
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 588 029	3 136 697

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kreditupplysning	2 250	2 500
Tele- och datakommunikation	9 704	10 196
Juridiska åtgärder	6 625	6 625
Ersättning till revisor	12 788	10 450
Föreningskostnader	9 623	4 960
Styrelseomkostnader	780	653
Förvaltningskostnader	167 233	161 611
Förvaltningskostnader, övriga	9 125	4 375
Administration	13 357	8 173
Korttidsinventarier	5 285	1 348
Konsultarvoden	62 000	-
Medlems- och föreningsavgifter	30 250	30 250
Övriga driftskostnader	3 340	2 940
Summa	332 360	244 081

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Löner	63 206	53 228
Styrelsearvoden	54 400	53 300
Revisionsarvoden	5 850	5 750
Övriga arvoden	2 705	2 655
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	500	-
Sociala kostnader	25 862	20 970
Utbildning	1 400	-
Summa	153 923	135 903

Föreningen har haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	983 829	983 829
Summa	983 829	983 829

Not 7

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	60 061 314	60 061 314
Utgående anskaffningsvärde	60 061 314	60 061 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 235 417	-11 251 588
Årets avskrivningar enligt plan	-983 829	-983 829
Utgående avskrivning enligt plan	-13 219 246	-12 235 417
Planenligt restvärde vid årets slut	46 842 068	47 825 897

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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	83 349	80 048
Samfällighetsavgift	18 000	16 500
Kabel-TV	15 825	15 487
Serviceavtal	13 680	13 448
Elintäkter	92 280	93 210
	223 134	218 693

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018	2017
Vid årets början	4 497 581	4 429 839
Reservering enligt stadgar	421 000	421 000
lanspråktagande enligt underhållsplan 2017		-353 258
lanspråktagande enligt underhållsplan 2018	-505 675	
Vid årets slut	4 412 906	4 497 581

Not 10

MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND

	2018	2017
Vid årets början	108 347	119 279
lanspråktagande	-21 084	-10 932
Vid årets slut	87 263	108 347

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	1,72%	-	6 615 450	
Swedbank Hypotek	1,72%	-	6 528 268	
Stadshypotek	1,35%	4 874 721	4 988 749	2019-09-01
Swedbank Hypotek	1,50%	8 048 355	8 148 355	2020-10-23
Swedbank Hypotek	1,52%	10 500 000	10 500 000	2020-11-25
Stadshypotek	1,19%	7 500 000	7 500 000	2021-09-30
Stadshypotek	1,38%	10 563 718		2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		41 486 794	44 280 822	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-294 000	-294 000	

41 192 794 43 986 822

Skulden om 5 år är 40 016 794 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	42 416	87 176
Extern revisor	12 600	12 000
El	46 036	45 041
Värme	91 654	93 860
Vatten	14 881	14 228
Förutbetalda avgifter och hyror	275 784	451 242
	483 371	703 547

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

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

Löpande underhåll tillkommer.

Underskrifter

Västerås den 26/3 2019



Roger Jofalk
Ordförande



Camilla From
Vice ordförande



Mikael Lenneman
Sekreterare



Hans Lundqvist
Ledamot



Göran Sundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2019



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 räkenskapsår 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Remmen i Västerås för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Västerås den 7/3 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Hans Liewendahl

Av föreningen vald revisor