ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Riksdagsmannen i Mjölby

Org nr 723000-0288
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 55:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964-65 på fastigheterna Talmannen 1 och Riksdagsmannen 6 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kungsvägen 73-79.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 138 bostäder med en sammanlagd yta av 9 443 kvm, 2 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 88 kvm samt 134 bilplatser.. Medelytan för bostäder är ca 68 kvm.

	antal	yta
1 rum	34	1 211
2 rum	28	1 778
3 rum	62	5 054
4 rum	14	1 400
	138	**9 443**

Lokaler hyresrätter	2
Parkeringsplatser	134

Gemensamma utrymmen

Föreningen har föreningslokal, övernattningsrum, bastu och gymlokal.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Stefan Rundström	ordförande
Kerstin Forsman	vice ordförande
Lars Bengtsson	sekreterare
Ulla Johansson	vice sekreterare
Elisabeth Södergren	ledamot
Herman Malmén	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Bengtsson och Elisabeth Södergren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Stefan Rundström, Kerstin Forsman, Lars Bengtsson och Ulla Johansson, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 184 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 29 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj.

Revisorer

Revisorer har varit Eva Fremner med Leif Hugo som ersättare, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Lars Bengtsson

Ersättare: Stefan Rundström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Leif Filipsson och Ulf Yngve.

KUL-Kommitté och Fritidsaktiviteter

KUL-Kommitté har varit Vivi-Anne Karlsson, Irene Karlsson och Britt-Marie Engström. Under året har ett flertal aktiviteter anordnats både vår och höst.

Kurser och konferenser

Deltagare:	Kurs/Konferens
Hela styrelsen	Utbildning i HSB Portalen
Hela styrelsen	Förvaltningsträff
Ulla Johansson/Elisabeth Södergren	Styrelsens ansvar cc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Hissrenoveringar, bl a nya dörrar och ny teknik i hus 73 och 75
Renoverat samlingslokalen och vicevärdskontoret
Uppdaterat lägenhetspärmarna

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2016	Molok - hantering sopor. Ny belysning och nymålade markeringar p-platser. Installerat bastu i hus 79. Allmänt underhåll enligt underhållplan.
2015	Byte lägenhetsdörrar. Uppdaterat gym med nya redskap. Slopat återvinningsmaskinerna till förmån för gröna påsar
2014	Installerat larm. Brandgator.
2012	Fönsterbyte. Balkongrenovering.
2009	Nya källardörrar
2007	Stam- och elbyte

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen..
Föreningen har en egen underhållsplan som är uppdaterad år 2017 och avsättningen är baserad på 20 år.
Fr o m 2018 har föreningen sin underhållsplan via HSB Östergötland.

Underhåll de närmaste åren
Fortsatt hissrenovering i hus 77 och 79
Obligatorisk ventilationskontroll under 2018
Allmänt underhåll enligt underhållsplan.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Lars Bengtsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Bredbandsbolaget.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 631 kr/kvm. Per den 1 januari 2017 upphörde avsättningen till medlemmarnas inre fond.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 33 415 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 532 174 kr. Under året har föreningen amorterat 446 704 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 037 977 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	6 132	6 035	6 002	5 974	6 008
Rörelseresultat (tkr)	1 557	1 187	1 551	1 455	1 588
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 038	550	789	335	331
Balansomslutning (tkr)	45 276	44 295	44 105	43 705	43 746
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 452	3 233	3 304	3 280	3 162
Soliditet (%)	17%	15%	14%	12%	

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	706 865	3 232 741	2 167 506	550 338	6 657 450
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			550 338	-550 338	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		397 257	-397 257		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-178 013	178 013		0
Årets resultat				1 037 977	1 037 977
Belopp vid årets utgång	706 865	3 451 985	2 498 600	1 037 977	7 695 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	**2 717 844**
Disposition ur Fond för yttre underhåll	**178 013**
Avsatt till Fond för yttre underhåll	**-397 257**
Årets resultat	**1 037 977**
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**3 536 577**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**3 536 577**

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

HSB brf Riksdagsmannen i Mjölby
Org nr 723000-0288

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 132 318	6 035 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 878	247 972
Summa rörelseintäkter		**6 303 196**	**6 283 743**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 951 814	-3 108 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 895	-358 215
Underhåll enligt plan	Not 6	-178 013	-474 095
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-298 146	-310 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-848 458	-815 874
Ovriga rörelsekostnader		-12 800	-29 820
Summa rörelsekostnader		**-4 746 125**	**-5 096 994**
Rörelseresultat		**1 557 070**	**1 186 749**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 825	19 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 918	-656 097
Summa finansiella poster		**-519 093**	**-636 411**
Årets resultat		**1 037 977**	**550 338**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 037 977	550 338
Reservering till fond för yttre underhåll	-397 257	-403 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	178 013	474 095
Överföring till balanserat resultat	**818 733**	**621 433**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	37 290 504	36 862 087
Summa materiella anläggningstillgångar		37 290 504	36 862 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**37 291 004**	**36 862 587**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 160	0
Avräkningskonto HSB		2 506 655	2 183 730
Aktuell skattefordran	Not 11	4 748	6 318
Övriga kortfristiga fordringar		55 117	8 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 261	145 786
Summa kortfristiga fordringar		2 859 941	2 344 018
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000
Bank	Not 14	124 947	88 261
Summa kassa och bank		124 947	88 261
Summa omsättningstillgångar		**7 984 888**	**7 432 279**
Summa tillgångar		**45 275 892**	**44 294 866**

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		706 865	706 865
Fond för yttre underhåll		3 451 985	3 232 741
Summa bundet eget kapital		4 158 850	3 939 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 498 600	2 167 506
Årets resultat		1 037 977	550 338
Summa fritt eget kapital		3 536 577	2 717 844
Summa eget kapital	Not 15	**7 695 427**	**6 657 450**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	35 085 470	35 520 610
Summa långfristiga skulder		35 085 470	35 520 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		446 704	458 268
Medlemmarnas inre fond	Not 17	433 678	505 970
Leverantörsskulder		889 318	523 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	48 911	53 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	676 383	576 038
Summa kortfristiga skulder		2 494 994	2 116 806
Summa skulder		**37 580 464**	**37 637 416**
Summa eget kapital och skulder		**45 275 892**	**44 294 866**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

Lån
3,8 milj av föreningens lån löper ut under år 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas som långfristiga per 2017-12-31 utom den del som kommer amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	5 957 652	5 957 652
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-28 080	-28 080
	Hyresintäkt lokaler	7 210	7 205
	Hyresintäkt garage och bilplatser	104 760	100 365
	Hyresintäkt övrigt	16 375	9 475
	Avsatt till inre fond	0	-50 001
	Övriga intäkter i verksamheten	23 050	18 710
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 600	0
	Övriga intäkter	17 751	20 445
		6 132 318	**6 035 771**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	137 463	206 472
	Kundbonus	33 415	41 500
		170 878	**247 972**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-207 330	-146 471
	El	-186 250	-184 888
	Uppvärmning	-866 638	-928 626
	Vatten	-170 793	-187 516
	Renhållning	-150 425	-75 337
	Bevakningskostnader	-193 162	-184 180
	TV, bredband, iptelefoni	-144 724	-144 429
	Hissar serviceavtal & besiktning	-65 088	-173 567
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-650 359	-665 428
	Försäkringar	-104 779	-101 387
	Försäkringsskador		-132 246
	Fastighetsskatt	-178 124	-174 984
	Övriga driftskostnader	-34 142	-9 926
		-2 951 814	**-3 108 985**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 688	-12 713
	Förvaltningskostnader	-209 983	-176 174
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 816	0
	Föreningsverksamhet	-3 603	-6 052
	Kontorsutrustning och -material	-12 266	-16 755
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 194	-40 943
	Förbrukningsinventarier	-87 159	-17 389
	Medlemsavgifter HSB	-55 200	-55 200
	Stämma och styrelse	-18 786	-32 989
	Arrende, hyra, leasing	-7 200	0
		-456 895	**-358 215**

Not 6 Underhåll enligt plan

Underhåll övrigt	-178 013	-474 095
	-178 013	**-474 095**

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-77 251	-72 300
Vicevärdsarvode	-144 000	-144 000
Övriga arvoden	-12 525	-26 350
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-61 870	-64 855
	-298 146	**-310 005**

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-844 913	-815 874
Restvärdesavskrivning	-3 545	
	-848 458	**-815 874**

Not 9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 853 430	48 434 680
Årets försäljning, utrangering byggnad	-253 589	0
Årets investering byggnader	1 276 875	418 750
Ingående anskaffningsvärde mark	436 800	436 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 313 516**	**49 290 230**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 428 143	-11 612 269
Årets försäljning, utrangering byggnad	250 044	0
Årets avskrivningar byggnader	-844 913	-815 874
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-13 023 012**	**-12 428 143**
Utgående bokfört värde	**37 290 504**	**36 862 087**
Bokförda värden byggnader	36 853 704	36 425 287
Bokförda värden mark	436 800	436 800

Fastighetsbeteckning: Talmannen 1 Riksdagsmannen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	45 000 000	15 200 000	60 200 000	60 200 000
Lokaler		52 000	105 000	157 000	157 000
		45 052 000	**15 305 000**	**60 357 000**	**60 357 000**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	4 748	6 318
	4 748	**6 318**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	106 880	104 779
Upplupna ränteintäkter	1 042	1 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 339	39 340
	286 261	**145 786**

Not 13 Kortfristiga placeringar	Löptid	Räntesats		
Placering HSB 3 mån			5 000 000	5 000 000
			5 000 000	**5 000 000**

Not 14 Bank		
Handelsbanken	124 947	88 261
	124 947	**88 261**

Not 15 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	706 865	0	3 232 741	2 167 506	550 338
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	550 338	-550 338
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			397 257	-397 257	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-178 013	178 013	
Årets Resultat					1 037 977
Belopp vid årets utgång	**706 865**	**0**	**3 451 985**	**2 498 600**	**1 037 977**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,79%	2020-01-30	6 262 900	64 400
Stadshypotek		1,37%	2018-01-29	3 850 000	40 000
Stadshypotek		1,48%	2019-06-30	5 630 100	58 800
Stadshypotek		1,44%	2021-10-30	6 513 326	132 924
Stadshypotek		1,44%	2021-10-30	1 358 120	27 716
Stadshypotek		1,17%	2020-12-01	4 530 248	46 704
Stadshypotek		1,17%	2020-12-01	1 082 480	11 160
Stadshypotek		1,39%	2021-12-30	6 305 000	65 000
				35 532 174	**446 704**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**35 085 470**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 786 816
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	33 298 654

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	38 142 000	38 142 000
Summa ställda säkerheter	38 142 000	38 142 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	505 970	518 069
Avsättning	0	50 001
Uttag	-72 292	-62 100
	433 678	**505 970**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	29 475	31 244
Arbetsgivaravgifter	19 436	22 058
	48 911	**53 302**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	54 029	54 513
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	478 941	505 225
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 413	16 300
		676 383	**576 038**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Under 2018 ska hiss i hus nr 77 och 79 moderniseras. Kostnaden beräknas uppgå till ca 1,3 mkr.

Mjölby 16/5 2018

Stefan Rundström

Kerstin Forsman

Lars Bengtsson

Ulla Johansson

Elisabet Södergren

Herman Malmén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-28

Eva Fremner
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Riksdagsmannen i Mjölby, org.nr. 723000-0288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Riksdagsmannen i Mjölby 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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. CC

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 Riksdagsmannen i Mjölby 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. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mjölby den 28/5 2018

Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Eva Fremner

Av föreningen vald revisor