



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Brandmannen i Motala

Org nr 716402-5368

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 34:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

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 Motala 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 1983 på fastigheterna Brandmannen 20 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Ängserydsgatan 11 A-D, 13 A-D och 15 A-D.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 12 bostäder med en sammanlagd yta av 1 320 kvm. Medelytan för bostäder är ca 110 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
4 rum	12	1 320
Garage	15	
(Varje lägenhet har ett garage, samt 3 st för uthyrning)		



Medlemsinformation

Styrelse

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

Heléne Karlsson, ordförande
Arne Lundqvist, vice ordförande
Anneli Orest, sekreterare
Monica Berglin, ledamot
Joel Rydheden, HSB ledamot
Agneta Nilsson, styrelsesuppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Heléne Karlsson och Arne Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Monica Berglin, Heléne Karlsson, Arne Lundqvist och Annelie Orest två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen och det har anordnats 2 städdagar.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 15 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Johansson och revisorssuppleant Peter Hallin valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Helene Karlsson

Ersättare: Arne Lundqvist

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Orest och Peter Hallin.

Kurser och konferenser

Heléne Karlsson och Monica Berglin har deltagit på förvaltningsträff. Heléne Karlsson och Arne Lundqvist har deltagit i utbildning rörande underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Diverse snickeri och målningsarbeten enligt underhållsplan. Energideklaration har utförts.

cc



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. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren: 2019 byte av varmvattenberedare. 2020 byte av element samt löpande underhåll.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.

Under verksamhetsåret har Arne Lundqvist och Lars Berglin varit vicevärdar.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV genom ComHem och lägenheterna är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Bredbandsbolaget.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 432 kr/kvm. Den 1 januari 2019 höjs årsavgifterna med 2%.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5 415 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 480 668 kr. Under året har föreningen amorterat 65 360 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 69 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 111 554 kr.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	616	608	596	596	596
Rörelseresultat (tkr)	178	158	218	242	-56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	94	119	120	-184
Balansomslutning (tkr)	5 876	5 812	5 788	5 744	5 685
Fond för yttre underhåll (tkr)	299	244	288	235	370
Soliditet (%)	22%	20%	19%	17%	15%

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.

cc



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	309 996	0	243 655	532 762	93 768	1 180 182
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	93 768	-93 768	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-26 662	26 662		
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	309 996	0	298 993	571 192	111 554	1 291 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	626 530
Disposition ur Fond för yttre underhåll	26 662
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-82 000
Årets resultat	111 554
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	682 746

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	682 746
-------------------------	---------

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

**RESULTATRÄKNING****2018-01-01**
2018-12-31**2017-01-01**
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	615 916	607 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 415	1 074
Summa rörelseintäkter		621 331	609 022

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-214 680	-165 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 656	-46 382
Underhåll enligt plan	Not 6	-26 662	-123 286
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-37 212	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-115 920	-115 926
Summa rörelsekostnader		-443 130	-451 185

Rörelseresultat**178 201** **157 837****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 000	1 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 647	-65 607
Summa finansiella poster		-66 647	-64 069

Årets resultat**111 554** **93 768****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		111 554	93 768
Reservering till fond för yttre underhåll		-82 000	-79 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		26 662	123 286
Överföring till balanserat resultat		56 216	138 054

cc



Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 778 573	4 894 493
Summa materiella anläggningstillgångar		4 778 573	4 894 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 779 073	4 894 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 438	0
Avräkningskonto HSB		651 681	483 736
Aktuell skattefordran	Not 11	0	488
Övriga kortfristiga fordringar		19 222	8 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 873	24 548
Summa kortfristiga fordringar		697 213	517 386
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 097 213	917 386
Summa tillgångar		5 876 286	5 812 379

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	309 996	309 996
Fond för yttre underhåll	298 993	243 655
Summa bundet eget kapital	608 989	553 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	571 192	532 762
Årets resultat	111 554	93 768
Summa fritt eget kapital	682 746	626 530

Summa eget kapitalNot 14 **1 291 735** **1 180 182****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	4 415 308	4 480 668
Summa långfristiga skulder	4 415 308	4 480 668

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	65 360	65 360
Leverantörsskulder	6 561	23 558
Aktuell skatteskuld	21 472	0
Övriga kortfristiga skulder	12 235	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 615	62 611
Summa kortfristiga skulder	169 243	151 529

Summa skulder**4 584 551** **4 632 197****Summa eget kapital och skulder****5 876 286** **5 812 379**

cc



Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	111 554	93 768
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	115 920	115 926
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>227 474</u>	<u>209 694</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 883	-6 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 714	-4 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>233 305</u>	<u>199 537</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-65 360	-65 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-65 360</u>	<u>-65 360</u>
Årets kassaflöde	167 945	134 177
Likvida medel vid årets början	883 736	749 559
Likvida medel vid årets slut	1 051 680	883 736

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

cc



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 2,1% av anskaffningsvärdet

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

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 4 155 850 kr.

Lån

1 538 168 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2019 som kortfristiga. *u*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	570 420	570 420
	Hyror	6 840	6 840
	Kabel-Tv och garage	34 560	30 240
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 096	448
		<u>615 916</u>	<u>607 948</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bonus	5 415	1 074
		<u>5 415</u>	<u>1 074</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	0	-5 713
	El	-8 815	-8 660
	Vatten	-34 484	-29 993
	Renhållning	-22 564	-27 210
	TV, bredband, iptelefoni	-7 783	-12 638
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-14 306	-7 203
	Försäkringar	-21 264	-20 349
	Fastighetsskatt	-73 260	-51 300
	Övriga driftskostnader	-32 205	-2 527
		<u>-214 680</u>	<u>-165 592</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 850	-8 000
	Förvaltningskostnader	-28 532	-28 173
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 551	-448
	Föreningsverksamhet	-259	-269
	Kontorsutrustning och -material	-581	-1 369
	Medlemsavgifter HSB	-4 800	-4 800
	Stämma och styrelse	-1 082	-3 324
		<u>-48 656</u>	<u>-46 382</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-26 662	-123 286
		<u>-26 662</u>	<u>-123 286</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-13 200	0
	Vicevärdsarvode	-16 000	0
	Övriga arvoden	-750	0
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-6 262	0
		<u>-37 212</u>	<u>0</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-115 920	-115 926
		<u>-115 920</u>	<u>-115 926</u>



Not 9 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2102			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 564 952	5 564 952		
Ingående anskaffningsvärde mark		360 048	360 048		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 925 000	5 925 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 030 507	-914 581		
Årets avskrivningar byggnader		-115 920	-115 926		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 146 427	-1 030 507		
Utgående bokfört värde		4 778 573	4 894 493		
Bokförda värden byggnader		4 418 525	4 534 445		
Bokförda värden mark		360 048	360 048		
Fastighetsbeteckning:		Brandmannen 20			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	6 996 000	2 772 000	9 768 000	6 840 000
		6 996 000	2 772 000	9 768 000	6 840 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	488		
		0	488		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		21 262	21 264		
Upplupna ränteintäkter		83	83		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 528	3 201		
		22 873	24 548		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringskonto		400 000	400 000		
		400 000	400 000		
Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 996	0	243 655	532 762	93 768
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	93 768	-93 768
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-26 662	26 662	
Årets Resultat					111 554
Belopp vid årets utgång	309 996	0	298 993	571 192	111 554



Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,55%	2021-09-30	2 942 500	30 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,39%	2019-12-30	1 538 168	35 360
				4 480 668	65 360
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 415 308
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					261 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 153 868
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				5 208 000	5 208 000
Summa ställda säkerheter				5 208 000	5 208 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 472	0
	21 472	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	8 865	0
Arbetsgivaravgifter	3 370	0
	12 235	0

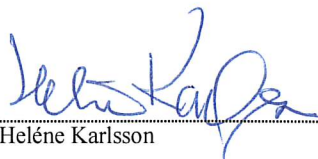
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 364	7 356
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 790	42 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 461	12 482
	63 615	62 611

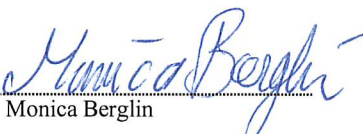
Motala 19/3 2019


Annelie Orest


Arne Lundqvist

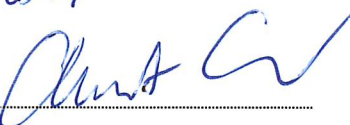

Heléne Karlsson


Joel Rydheden


Monica Berglin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-19


Elisabeth Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandmannen i Motala, org.nr. 716402-5368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandmannen i Motala för år 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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. cc

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 Brandmannen i Motala för år 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Motala den 19.3 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth Johansson

Av föreningen vald revisor