



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viktorsberg i Västerås får härmed lämna sin årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2015-09-30.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Stenbrytaren 10, i Västerås som byggdes 1983-1984. 2002 tillkom en garagebyggnad.

På fastigheten finns fem bostadshus med adresserna Drottninggatan 38 A-M, 40 A-K och 42 A-K samt fyra byggnader med kallgarage, soprum och redskapsförråd. Bostadshusen har följande lägenhetsfördelning:

5 st	2 r o k	71,0 m ²
16 st	3 r o k	92,5 m ²
11 st	4 r o k	120,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 160,5 m²
Föreningen har 32 lägenheter.

Garagebyggnaderna innehåller 21 garage samt soprum och redskapsrum. På tomten finns (21) parkeringsplatser som hyrs ut till lägenhetsinnehavarna och fyra parkeringsplatser för besökare.

Fastigheten har en total tomtyta om 10 578 m². Den fria tomtmarken präglas av att den en gång upptagits av en handelsträdgård. Kvar från den tiden är bland annat ett stort antal fruktträd, främst äppelträd, som ger lägenhetsinnehavarna tillgång till färsk frukt under sensomrar och höstar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

2017 års stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i oktober månad.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalen. Föreningen har Kabel-TV via Com Hem.



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Garagebyggnad	2002
Byte av fläktar	2011
Parkering	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har föreningen genomfört en översyn samt rengöring av tak, hängrännor samt byte av trasigt tegel och målning av skorstenar. Den 1 juli 1987 tillkom lagregler för taksäkerhet i plan- och bygglagen, PBL, 3 kap. 6 §. Tyvärr hade inte denna information kommit till Brf Viktorsbergs kännedom vilket innebar en extra utgift då montering avnockräcken samt takstegar var tvungna att föregå planerat underhållsarbete då dessa åtgärder inte var medräknade i underhållsplanen. Därutöver har sju stycken motorvärmareuttag på föreningens parkeringsplatser bytts ut.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2017.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 281 000 kronor.

Framtida underhåll de närmsta 5 åren består av målning av fasad samt vita ytor samt eventuellt renovering av föreningens tvättstuga och våtrum.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 346 927 kr. Under året har föreningen amorterat 146 300kr.

Under år 2018 kommer föreningen att friköpa tomten Stenbrytaren 10.

Avgiften var oförändrad inför 2017. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2018 vilket eventuellt kan behöva justeras utifrån behov av finansiering vid friköpet av tomträtten Stenbrytaren 10. Årsavgifterna uppgår till 601 kr/kvm.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Styrelsen har gått på HSB Grundläggande styrelseutbildning, HSB ordförandeutbildning, HSB sekreterarutbildning samt HSB bostadsrättsjuridikutbildning.

Styrelsen har under året skickat ut 10 st informationsblad till medlemmarna. Styrelsen har deltagit i Styrelsemässan samt HSB:s ägarträff.

Föreningen har under året arrangerat följande fritidsaktiviteter för medlemmarna och deras familjer. Vårstädning, höststädning, Nationaldagsfirande, grillafton, vinprovning och adventsfika.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06 i Ansgarskyrkan, Västerås. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen har haft en extrastämma 2017-08-07 och tog ett beslut att köpa loss tomträtten.



Föreningen hade vid årets slut 50 (51) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 2 (2) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parentes avser fjolårets uppgifter.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Filip Da Cunha Meneses	Ordförande
Eva Nykvist	Sekreterare
Magnus Larsson	Ledamot
Mahir Avdic	Ledamot
Henrik Olofgörs	Ledamot (avgick 2017-11-06 i samband med flytt)
Irene Bjureland	HSB Ledamot

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är ledamöterna Magnus Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Filip Da Cunha Meneses, Mahir Avdic, Magnus Larsson och Eva Nykvist, två i förening.

Revisor för 2017 var Reino Johansson med Kurt Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning har varit Rune Cannergård och Marita Sjöstrand(sammankallande).

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Magnus Larsson med Mahir Avdic som suppleant.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 125	2 125	2 124	2 112	2 052
Resultat efter finansiella poster tkr	339	336	-86	358	-88
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	24%	22%	19%	20%	18%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	601	601	601	601	601
Bankskuld kr/m ²	3 590	3 637	3 895	3 942	3 988
Räntekostnader kr/m ²	81	90	111	130	166
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	31%	31%	39%	39%	40%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	89	99	97	82	82



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 749	1 725 071	429 476	335 586
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			335 586	-335 586
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-284 186	284 186	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		281 000	-281 000	
Årets resultat				339 424
Belopp vid årets slut	935 749	1 721 885	768 247	339 424

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	765 062
Disposition ur UH-fond	284 186
Avsatt till UH-fond	- 281 000
Årets resultat	<u>339 424</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 107 672

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 107 672

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 721 885 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 342 610 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 124 567	2 124 726
Summa rörelseintäkter		2 124 567	2 124 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 251 306	-1 241 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 253	-34 132
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 284	-65 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-163 901	-163 901
Summa rörelsekostnader		-1 528 744	-1 505 158
Rörelseresultat		595 823	619 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9	445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-256 408	-284 427
Summa finansiella poster		-256 399	-283 982
Årets resultat		339 424	335 586





HSB brf Viktorsberg i Västerås

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 596 257	13 760 158
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 596 257</u>	<u>13 760 158</u>
Summa anläggningstillgångar		13 596 257	13 760 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	50	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 918 850	1 494 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 785	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 016 685</u>	<u>1 494 441</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	628	304
Summa omsättningstillgångar		2 017 313	1 494 745
SUMMA TILLGÅNGAR		15 613 570	15 254 903



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	935 749	935 749
Fond för yttre underhåll	1 721 885	1 725 071
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 657 634</u>	<u>2 660 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	768 247	429 476
Årets resultat	339 424	335 586
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 107 672</u>	<u>765 062</u>
Summa eget kapital	3 765 306	3 425 881
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>11 200 627</u>	<u>11 346 927</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	146 300	146 300
Leverantörsskulder	188 044	5 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>647 637</u>	<u>482 095</u>
Summa skulder	11 848 264	11 829 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 613 570	15 254 903

**HSB brf Viktorsberg i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1 %
Markanläggning	4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 556 154 kr. (9 556 154 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 900 476	1 900 476
Hyror	150 150	148 800
Avgifter fläktar	75 264	75 464
Övriga intäkter	4 857	9 016
Bruttoomsättning	<u>2 130 747</u>	<u>2 133 756</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 680	-1 740
Hyresbortfall	-4 500	-7 290
	2 124 567	2 124 726
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 979	242 856
Reparationer	17 462	45 573
El	52 271	52 925
Uppvärmning	249 651	256 874
Vatten	61 459	58 662
Sophämtning	49 284	51 800
Övriga avgifter	48 637	47 856
Förvaltningskostnader	48 272	75 281
Tomträttsavgäld	236 696	236 700
Fastighetsavgift	50 410	48 906
Övriga driftskostnader	0	558
Planerat underhåll	284 186	123 280
	1 251 306	1 241 271
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	4 401	1 012
Porto och bankavgifter	450	450
Juridiska avgifter	450	150
Revisionskostnad	8 900	8 538
Medlems- och styrelseaktiviteter	22 802	5 807
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Övriga kostnader	1 250	6 175
	50 253	34 132
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	26 950	27 100
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	4 500	2 500
Revisorsarvode	3 300	3 000
Löner och andra ersättningar	0	6 000
Sociala kostnader	10 534	9 255
	63 284	65 855
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	158 661	158 661
Markanläggningar	5 240	5 240
	163 901	163 901
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	9	368
Övriga finansiella intäkter	0	77
	9	445
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	256 408	284 427
	256 408	284 427



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	15 901 625	15 901 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 901 625	15 901 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 256 746	-2 098 085
Årets avskrivningar	-158 661	-158 661
Utgående avskrivningar	-2 415 407	-2 256 746
Bokfört värde	13 486 218	13 644 879
Summa byggnader och mark	13 486 218	13 644 879
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	130 999	130 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 999	130 999
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 720	-10 480
Årets avskrivningar	-5 240	-5 240
Utgående avskrivningar	-20 960	-15 720
Bokfört värde	110 039	115 279
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Tomten är friköpt fr.om 2018-02-28 Taxeringsvärde för Stenbrytaren 10 i Västerås. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	384 000	384 000
	25 184 000	25 184 000
Mark - bostäder hyreshus	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	449 000	449 000
	11 449 000	11 449 000
Taxeringsvärde totalt	36 633 000	36 633 000



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	50	0			
	50	0			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	59 857	20 638			
Skattefordran	30 363	31 867			
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	1 827 747	1 441 050			
Övriga fordringar	883	886			
	1 918 850	1 494 441			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	628	304			
	628	304			
Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	935 749	1 725 071	429 476	335 586	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			335 586	-335 586	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-284 186	284 186		
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		281 000	-281 000		
Årets resultat				339 424	
Belopp vid årets slut	935 749	1 721 885	768 247	339 424	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	190860	4,50%	2021-12-30	495 477	54 004
Stadshypotek AB	205841	2,21%	2023-01-30	3 085 432	16 000
Stadshypotek AB	210780	1,00%	2019-01-30	1 972 000	16 000
Stadshypotek AB	214406	1,36%	2021-01-30	2 155 134	22 392
Stadshypotek AB	217017	1,43%	2022-12-01	3 638 884	37 904
				11 346 927	146 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 200 627
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					10 615 427
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					
<i>varav frigjorda</i>				13 708 000	13 708 000
Summa ställda säkerheter				13 708 000	13 708 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				491	245
Källskatt				450	450
Fond för inre underhåll				110 720	123 208
Övriga kortfristiga skulder				60	0
				111 721	123 903
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				165 021	160 501
Upplupna räntekostnader				27 651	28 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				8 900	17 538
				201 572	206 622



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Västerås, 2018-03-10


Eva Nykvist

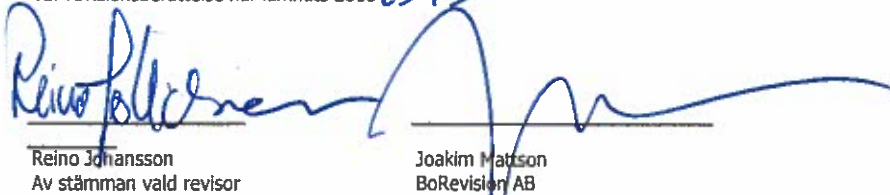

Filip Alexander Da Cunha Meneses


Irene Bjureland


Magnus Larsson


Mahir Avdic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13


Reino Johansson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Viktorsberg i Västerås, org.nr. 778000-3484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viktorsberg 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. 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.



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 Viktorsberg 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 revisor 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 13/3 2018



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Reino Johansson

Av föreningen vald revisor