



Årsredovisning
för
HSB Brf Fuxen i Eskilstuna

718000-2649

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



Styrelsen för HSB Brf Fuxen i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fuxen 4, 5, 6 och 7 i Eskilstuna kommun som färdigställdes år 1936 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-31. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Förslag om beslut om nya stadgar var med som en punkt och en enhällig stämma beslutade att anta förslaget på en första stämma. På stämman deltog 14 medlemmar varav 14 var röstberättigade. Extra stämma hölls 2018-05-20 för att behandla förslag om att anta nya stadgar vid en andra stämma. En enhällig stämma beslutade att anta förslaget.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Nina Landblom	Ordförande	i tur att avgå
Bertil Ohlsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Christine Ivarsson	Sekreterare	vald t.o.m. 2020
Per Klint	Ledamot	i tur att avgå
Peter Hanhela	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Leif Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanland
Roger Johansson	Suppleant	i tur att avgå
Birgitta Kuivalainen	Suppleant	utsedd av HSB Södermanland

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Margaret Bryngelsson, Per Klint, Nina Landblom och Bertil Ohlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Marie Skagerlind med Inga-Lill Boberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Styrelsen har utsett Nina Landblom som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Ann-Christine Ivarsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande Monica Roos och Gunnel Hedlund.

Studie- och fritidsverksamhet

Till studieombud valdes Per Klint. Under året har Nina Landblom och Ann-Christine Ivarsson haft informationsansvaret till medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Fuxen 4, 5, 6 och 7 i Eskilstuna kommun med adress Thorildgatan 4 - 6 och Svengrensgatan 5 - 7. Husen färdigställdes år 1936 och innehåller 63 bostäder om 4 296,5 kvm samt 3 lokaler om 45 kvm. En omfattande ombyggnation genomfördes 1981-1983.

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
22 st.	2 rum och kök
33 st.	3 rum och kök
3 st.	4 rum och kök

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

Stambyte	1981-1983
Fönsterrenovering	2002-2005
Fasadmålning	2003
Bredbandsinstallation	2003
Byte av entrédörrar	2010
Reling	2012
OVK-åtgärder	2013
Ny fjärrvärmecentral	2013
Renovering av radiatortermostater	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Profast	Fastighetsskötsel
Bredbandsbolaget	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Bergslagens mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållning

Inneväder
Ragn-Sells AB
Securitas Sverige AB

Ventilation
Renhållning
Contact Center tjänster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anlitat Vatten och rörkonsulten för stamspolning av kök, badrum och gemensamma utrymmen och Front RK AB för puts och färgning av socklar.

Underhåll

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2007-10-28 och har setts över under våren 2016. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen är att renovera soprum, uppdatera underhållsplan och ny lekplats.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till bredband via Bredbandsbolaget och Com Hem och kabel-TV via Com Hem. I föreningen finns ett uthyrningsrum, bastu, gym, hobby- och samlingslokal.

Föreningen har haft två städdagar under 2018.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 varav 63 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningen har under året löst ett lån på 875 tkr.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 790	2 790	2 790	2 790	2 790
Årets resultat, tkr	117	310	83	210	130
Balansomslutning, tkr	15 212	16 031	15 932	15 968	16 122
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	649	649	649	649	649
Driftskostnad, kr/kvm	356	360	356	346	441
Ränta, kr/kvm	47	51	62	82	97
Lån, kr/kvm	2 657	2 830	2 860	2 904	3 055
Fond för yttre underhåll, tkr	1 197	1 085	1 108	988	814
Soliditet (%)	20	18	16	16	14

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 649 kr/kvm.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2019.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 300	700 130	1 085 139	644 587	310 275	2 877 431
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				310 275	-310 275	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-268 064	268 064		0
Årets resultat					117 088	117 088
Belopp vid årets utgång	137 300	700 130	1 197 075	842 926	117 088	2 994 519

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	842 927
Årets resultat	<u>117 088</u>
	960 015

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>960 015</u>
	960 015

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 814 006	2 805 620
Övriga rörelseintäkter	3	33 635	26 503
Summa rörelseintäkter		2 847 641	2 832 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 548 828	-1 593 825
Övriga externa kostnader	5	-156 885	-130 857
Underhåll enligt plan	6	-268 064	0
Personalkostnader och arvoden	7	-187 327	-209 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 379	-367 150
Summa rörelsekostnader		-2 529 483	-2 301 098
Rörelseresultat		318 158	531 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 322	4 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 392	-225 164
Summa finansiella poster		-201 070	-220 750
Resultat efter finansiella poster		117 088	310 275
Årets resultat		117 088	310 275

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 839 307	14 128 543
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	5 393
Summa materiella anläggningstillgångar		13 839 307	14 133 936
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 839 807	14 134 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 839	12 003
Aktuella skattefordringar		9 822	11 208
Övriga fordringar		7 407	588
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 187 491	1 835 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 837	36 891
Summa kortfristiga fordringar		1 372 396	1 896 502
Summa omsättningstillgångar		1 372 396	1 896 502
SUMMA TILLGÅNGAR		15 212 203	16 030 938

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 300	137 300
Upplåtelseavgifter		700 130	700 130
Fond för yttre underhåll		1 197 075	1 085 139
Summa bundet eget kapital		2 034 505	1 922 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		842 927	644 587
Årets resultat		117 088	310 275
Summa fritt eget kapital		960 015	954 862
Summa eget kapital		2 994 520	2 877 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 215 101	12 410 340
Summa långfristiga skulder		8 215 101	12 410 340
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 332 732	130 336
Leverantörsskulder		173 983	71 367
Övriga skulder	15	163 238	158 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	332 629	383 370
Summa kortfristiga skulder		4 002 582	743 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 212 203	16 030 938



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 9 599 342 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	2 789 976	2 789 976
Hyrer	8 320	9 823
Övriga intäkter	15 711	5 822
Summa nettoomsättning	2 814 007	2 805 621

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hyra anläggning för radio- & telekommunikation, återbäring		
Länsförsäkringar	33 635	26 503
Summa övriga rörelseintäkter	33 635	26 503

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	4 850	6 179
Löpande underhåll	187 126	191 625
Elavgifter	117 529	105 977
Uppvärmningsavgifter	416 990	466 891
Vatten och avlopp	154 382	152 501
Sophämtning	120 309	120 081
Övrig renhållning	3 308	2 704
Försäkringar	54 711	51 955
Kabel-TV/bredband	54 244	53 392
Fastighetsskötsel	338 430	359 121
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	84 371	82 985
Övriga kostnader	17 870	4 964
Kundbonus	-5 293	-4 550
Summa driftskostnader	1 548 827	1 593 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	9 000	7 345
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 688	74 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	9 268	9 060
Övriga förvaltningskostnader	700	805
Bankkostnader	595	435
Medlemsavgift HSB	19 750	19 750
Möteskostnader	4 238	3 548
Fritidsverksamhet	3 409	0
Överlåtelseavgift	9 100	4 480
Pantförskrivningsavgift	6 356	1 341
Representation, avdragsgill	4 726	0
Kreditupplysning	540	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	825	4 914
Telefon	4 776	3 864
Mobiltelefon	655	100
Övriga externa kostnader	1 158	0
Inkassokostnader	6 100	0
Summa övriga externa kostnader	156 884	130 857

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	268 064	0
Summa underhåll enligt plan	268 064	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner övriga ersättningar	33 300	26 459
Arvode styrelse	76 900	85 192
Arvode vicevärd	19 770	36 000
Arvode föreningsvald revisor	3 750	3 750
Övriga arvoden	4 000	4 000
Kostnadsersättningar	0	5 040
Sociala avgifter	39 307	48 825
Övriga personalkostnader	10 300	0
Summa personalkostnader och arvoden	187 327	209 266

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1982.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 040 474	18 040 474
Ingående anskaffningsvärde mark	1 257 617	1 257 617
Årets investeringar	73 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 371 841	19 298 091
Ingående avskrivningar	-5 169 548	-4 807 791
Årets avskrivningar	-362 986	-361 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 532 534	-5 169 548
Utgående redovisat värde	13 839 307	14 128 543
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 000	14 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 614 000	36 614 000

Fastighetsbeteckning: Fuxen 4, 5, 6, 7

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 407	175 787
Försäljningar/utrangeringar	0	-38 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 407	137 407
Ingående avskrivningar enligt plan	-132 014	-165 001
Försäljningar/utrangeringar	0	38 380
Årets avskrivning enligt plan	-5 393	-5 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 407	-132 014
Utgående redovisat värde	0	5 393

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 837	36 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 837	36 891

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,62	2020-11-25	4 140 000	4 140 000
Swedbank Hypotek AB	1,43	2021-08-25	4 081 008	4 086 351
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,99	2019-12-30	3 326 825	3 426 825
Sparbanken Rekarne AB löst 180601			0	887 500
			11 547 833	12 540 676
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 226 825	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-105 907	-130 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 215 101	12 410 340

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	430 402
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 011 524

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	16 628 000	16 628 000
Summa ställda säkerheter	16 628 000	16 628 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 332 732	130 336
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 332 732	130 336

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	29 267	16 084
Lagstadgade sociala avgifter	27 707	16 849
Övriga kortfristiga skulder	0	8 671
Medlemmars reparationsfond/inre fond	106 264	116 490
Summa övriga kortfristiga skulder	163 238	158 094

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	116 490	141 107
Uttag under året	-10 226	-24 617
Utgående värde	106 264	116 490

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 229	3 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 360	169 630
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	198 041	210 027
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 630	383 370

Eskilstuna 2019-03-28



Nina Landblom



Leif Andersson

Peter Hanhela



Ann-Christine Ivarsson

Per Klint



Bertil Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01



Marie Skagerlind
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fuxen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fuxen i Eskilstuna 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 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 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 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. 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.

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 Fuxen i Eskilstuna 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Peter Hanhela.

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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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.

Eskilstuna den 11/4 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Skagerlind

Av föreningen vald revisor