



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fendern i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2011-04-15.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Mesanseglet 1 i Västerås, som byggdes år 2011-2013

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Östermälarstrands Allé 129 samt Mesangatan 2 och 4.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 lgh.	2 r o k	44-64 m ²
3 lgh.	2-3 r o k	64 m ²
10 lgh.	3 r o k	86,5-111 m ²
12 lgh.	4 r o k	101,5-116,5 m ²
3 lgh.	5 r o k	118,5-133,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 239 m²

Inom föreningen finns 24 garageplatser samt 18 öppna bilplatser.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. I byggnaderna finns 3 st hissar. Fastigheten har central anläggning för TV, bredband och IP-telefoni.

I byggnaderna finns också en relaxavdelning, ett styrelse-/övernattningsrum, en tvättstuga, ett miljörum, ett fastighetsskötarrum, en undercentral samt en elcentral.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Föreningen har serviceavtal med Kone gällande hissar, Scandem gällande elleverans och Bredbandsbolaget gällande gruppanslutning bredband 100/10, telefoni samt TV Bas.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Filterbyte ventilation har utförts under året.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i föreningens underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 257 000 kr.

Då fastigheten är relativt nybyggd planeras inga större underhållsåtgärder de närmsta åren.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 33 041 774 kr. Under året har föreningen amorterat 199 542 kr. Ett av föreningens lån ska villkorsändras 2018-03-01 med en nuvarande ränta på 1,19%.

Avgiften var oförändrad inför 2017. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift 2018. Styrelsen beslutade sedan om avgiftsfria månader november och december 2017. Årsavgifterna uppgår till kronor 558 kr/kvm. I årsavgiften ingår ej förbrukning av varmvatten, el och bredband. För dessa kostnader debiteras medlemmarna separat av föreningen.

Årets resultat uppvisar ett underskott om - 187 090 kr. Underskottet är föranlett av avskrivningskostnaderna för föreningens byggnad.

Avskrivningskostnader är inte utbetalningar från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Budgeten för år 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen höll en extra stämma angående fusion med Fendern 2 i början av 2018 då beslutades att föreningen avstår fusion.

Föreningsinformation: HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna löpande via föreningens hemsida, www.egrannar.se/fendern.

Under året har ett julfirande på innergården anordnats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16 i övernattningslägenheten. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 61 (62) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lili Filmberg	ordförande och sekreterare
Roland Pettersson	vice ordförande
Magnus Arvidsson	ledamot
Frederic Cederborg	ledamot
Erika Gripenfeldt	ledamot
Torbjörn Jonsson	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Lars-Erik Albinsson	suppleant

Under året har Erika Gripenfeldt flyttat och avgått ur styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Arvidsson och Fredric Cederborg samt suppleanten Lars-Erik Albinsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Arvidsson, Lili Filmberg, Erika Gripenfeldt och Roland Pettersson, två i förening.

Revisorer har varit Björn Magnusson med Anders Strömnes som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Föreningens utsedda representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Torbjörn Jonsson.

Valberedning har varit Ingemar Sköld och Karl Andreasson. Sammankallande har varit Ingemar Sköld.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 027	2 308	2 355	2 314	1 317
Resultat efter finansiella poster tkr	-187	-182	-413	-504	139
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	69%	69%	69%	69%	69%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	558	558	558	550	329
Bankskuld kr/m ²	10 201	10 263	10 295	10 328	10 360
Räntekostnader kr/m ²	124	206	285	334	197
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	50%	59%	59%	77%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	79	79	77	31	17





Förändring av Eget Kapital

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000	663 600	-1 441 835	-181 503
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-181 503	181 503
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-8 318	8 318	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			257 000	-257 000	
Årets resultat					-187 090
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000	912 282	-1 872 020	-187 090

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	
Disposition ur UH-fond	- 1 623 338
Avsatt till UH-fond	8 318
Årets resultat	- 257 000
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 187 090
	- 2 059 110

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning

- 2 059 110

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 912 282 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -435 772 kr.

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





HSB brf Fendern i Västerås

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 027 481	2 308 250
Summa rörelseintäkter		2 027 481	2 308 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	Not 3	-962 350	-988 237
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-31 514	-32 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-61 768	-45 244
Summa rörelsekostnader	Not 6	-1 813 244	-1 823 929
Rörelseresultat		214 237	484 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-401 327	-665 897
Summa finansiella poster		-401 327	-665 824
Årets resultat		-187 090	-181 503



HSB brf Fendern i Västerås

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	Not 9 <u>105 675 530</u>	<u>106 433 143</u>
	105 675 530	106 433 143
Summa anläggningstillgångar	105 675 530	106 433 143
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10 32 944	65 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 1 615 202	1 218 168
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>154 655</u>	<u>148 068</u>
	1 802 801	1 431 544
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		
<i>Kassa och bank</i>		
Summa omsättningstillgångar	Not 12 <u>26 106</u>	<u>16 358</u>
	1 828 907	1 447 902
SUMMA TILLGÅNGAR	107 504 437	107 881 045



HSB brf Fendern i Västerås

Balansräkning

Eget kapital och skulder	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 13	
Medlemsinsatser		
Fond för yttre underhåll	75 159 000	75 159 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>912 282</u>	<u>663 600</u>
	76 071 282	75 822 600
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat		
Årets resultat	-1 872 020	-1 441 835
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-187 090</u>	<u>-181 503</u>
	-2 059 110	-1 623 338
Summa eget kapital	<u>74 012 172</u>	<u>74 199 262</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>32 810 942</u>	<u>33 135 644</u>
	32 810 942	33 135 644
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		
Leverantörsskulder	230 832	105 672
Skatteskuld	129 220	151 774
Övriga kortfristiga skulder	17 020	16 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>8 840</u>	<u>0</u>
	295 411	272 463
	Not 16	
	<u>681 323</u>	<u>546 139</u>
Summa skulder	<u>33 492 265</u>	<u>33 681 783</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>107 504 437</u>	<u>107 881 045</u>

**HSB brf Fendern 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.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning upprättades 2014.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84

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.

Övrigt

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



HSB brf Fendern i Västerås

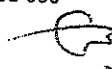
Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	X 1 506 740	1 808 088
	Hyrer	252 408	250 560
	Vatten	55 459	55 897
	El	96 145	96 039
	Bredband	88 128	88 128
	Övriga intäkter	30 219	10 800
	Bruttoomsättning	2 029 099	2 309 512
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-18	-62
	Hyresbortfall	-1 600	-1 200
		2 027 481	2 308 250
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	X 229 058	190 947
	Reparationer	32 670	55 540
	El	210 911	227 471
	Uppvärmning	120 179	123 444
	Vatten	33 444	38 092
	Sophämtning	70 426	65 340
	Övriga avgifter	34 159	33 325
	Förvaltningskostnader	119 605	115 427
	Fastighetsavgift	8 510	8 510
	Övriga driftskostnader	X 95 070	130 142
	Planerat underhåll	8 318	0
		962 350	988 237
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	165	0
	Porto och bankavgifter	553	65
	Juridiska avgifter	6 978	900
	Revisionskostnad	8 832	8 410
	Medlems- och styrelseaktiviteter	1 780	8 810
	Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
	Övriga kostnader	206	1 650
		31 514	32 835
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	34 000	32 000
	Övriga arvoden	X 10 000	0
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	14 768	10 244
		61 768	45 244
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	757 613	757 613
		757 613	757 613
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	0	73
		0	73
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	X 401 075	665 464
	Räntekostnader kortfristiga skulder	72	298
	Övriga finansiella kostnader	180	135
		401 327	665 897



HSB brf Fendern i Västerås

Noter

	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 217 000	90 217 000
	90 217 000	90 217 000
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 333 857	-1 576 244
Utgående avskrivningar	-757 613	-757 613
	-3 091 470	-2 333 857
Bokfört värde		
	87 125 530	87 883 143
Mark		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 000	18 550 000
	18 550 000	18 550 000
Bokfört värde		
	18 550 000	18 550 000
Summa byggnader och mark		
	105 675 530	106 433 143
Taxeringsvärde för Mesanselet 1 i Västerås. Värdeår 2013		
Byggnad - bostäder hyreshus		
Byggnad - lokaler	48 000 000	48 000 000
	851 000	851 000
	48 851 000	48 851 000
Mark - bostäder hyreshus		
Mark - lokaler	18 000 000	18 000 000
	0	0
	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde totalt	66 851 000	66 851 000


JDM



HSB brf Fendern i Västerås

Noter

	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	32 944	65 308
	32 944	65 308

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 693	564
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	1 609 275	1 210 644
Mervärdesskatt	0	3 421
Övriga fordringar	2 234	3 539
	1 615 202	1 218 168

Not 12 Kassa och bank		
Bankkonto	26 106	16 358
	26 106	16 358

Not 13 Eget kapital		
----------------------------	--	--

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000	663 600	-1 441 835	-181 503
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-181 503	181 503
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-8 318	8 318	
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			257 000	-257 000	
Årets resultat					
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000	912 282	-1 872 020	-187 090

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	721877	1,19%	2018-03-01	11 043 256	34 832
Stadshypotek AB	841304	1,00%	2020-03-01	10 952 350	160 000
Swedbank Hyp. AB	2857309385	0,89%	2019-02-25	11 046 168	36 000
				33 041 774	230 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

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

32 810 942

31 887 614

Ställda säkerheterPanter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.
Fastighetsinteckningar

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter

33 608 000 33 608 000

33 608 000 33 608 000**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	1	0
Mervärdesskatt	8 719	0
Övriga kortfristiga skulder	120	0
	8 840	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	181 009	182 030
Upplupna räntekostnader	21 170	43 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 232	47 047
	295 411	272 463

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Fendern i Västerås

Noter

Västerås, 2018-04-05

2017-12-31

2016-12-31


Torbjörn Jonsson

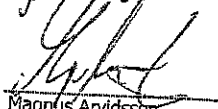
Avsett under 2017
Erika Gripenfeldt


Frederick Cederborg

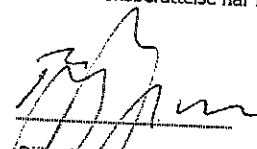

Joakim Isberg

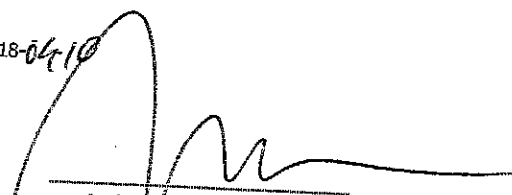
Lili Filmberg
Lili Filmberg


Roland Pettersson


Magnus Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10


Björn Magnusson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 227 002	887 011
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	2 027 481	2 308 250
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	0	73
Minskning av fordringar	27 374	0
Ökning av korta skulder	10 024	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	2 064 879	2 308 323
Utbetalningar		
Driftskostnader	-962 350	-988 237
Övriga externa kostnader	-31 514	-32 835
Underhåll enligt plan	0	0
Personalkostnader	-61 768	-45 244
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-401 327	-665 897
Ökning av fordringar	0	-11 063
Minskning av korta skulder	0	-119 672
Amortering av lån	-199 542	-105 384
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-1 656 500	-1 968 332
Summan av kassaflödet	408 379	339 991
Likvida medel vid årets slut	1 635 381	1 227 002



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fendern i Västerås, org.nr. 716453-1118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fendern 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Deri 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 Fendern 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. 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.

Västerås den 10/4 2018

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Björn Magnusson
Av föreningen vald revisor