



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brända Tomten i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2018-10-01.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheten Lugnet 23 som byggdes år 1989.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus med adress Centralvägen 8.

Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rok	47,5 m ²
15 st	2 rok	63,5-72,0 m ²
8 st	2 ½ rok	73,5-76,3 m ²
1 st	3 rok	76,5m ²

Lägenhetsyta: 1 805 m². Inom föreningen finns 24 p-platser samt en föreningslokal och en gästlägenhet.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 29 augusti 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen har skötts av Granströms Fastighetsservice.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Com Hem AB	Kabel-TV och bredband
* HSB Förvaltning i Mälardalen	Underhållsplan och Energitrygg
* Besam Svensk Försäljning	Underhållsservice av dörrautomatik
* Schindler Hiss AB	Underhållsservice av hissar

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny undercentral	2011
Byte ventilationsaggregat	2015
Nya fläktar	2015
Nya elskåp till motorvärmarna	2017



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 (30) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Kerstin Hjalmarsson	ordförande
Elsie-Anne Johansson	sekreterare
Elsie Pettersson	ledamot
Monika Johansson	ledamot
Einar Jonasson	ledamot
Nils-Erik Hed	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Johansson och Elsie Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Hjalmarsson, Einar Jonasson, Monica Johansson och Elsie Pettersson, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Kerstin Hedlund med Åke Stadin som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Tedenfors och Kent Näsman. Sammankallande har varit Hans Tedenfors.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Frågan om ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma bordlades.

Vicevärd

Vicevärd har Kent Näsman varit.

Övriga uppdrag

Ansvarig för gästlägenheten har Elsie-Ann Johansson varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018 i Gillestugan. På stämman deltog 17 medlemmar.

Underhåll och investeringar

I underhållsplanen för 2018 finns asfaltering av stora parkeringen upptagen. Detta har utförts till en kostnad av 132 000 kr.

Den planerade målningen av balkonger och aluminiumfönster är framflyttad till 2026.



Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 92 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2018. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

I underhållsplanen för 2019 finns upptaget 288 000 kr för byte av elinstallationerna. Dessutom är byte av entrédörrarna planerad till en kostnad av 121 000 kr. Detta räknas dock som investering och kan därför inte finansieras genom uttag från yttre fonden. Planerade åtgärder för åren 2020-2024 är till exempel målning av trapphuset för 200 000 kr och andra utrymmen för 90 000 kr. I planen ligger också byte av maskiner i tvättstugan för 120 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 559 470 kr. Under året har föreningen amorterat 286 533 kr.

Föreningen har kommunal borgen för fastighetslånen.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter och hyror från och med 2018-01-01. Även inför 2019 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 931 kr/m² bostadsyta.

Föreningen har en god likviditet på 1,7 miljoner kr. Hittills har det gynnsamma ränteläget på lånen gjort att 2019 års budgeterade lånekostnad kunnat sänkas med 40 000 kr.

Månadsavgifterna har varit oförändrade i flera år. Men om de planerade åtgärderna i underhållsplanen för 2019 verkställs behövs en höjning år 2020, eventuellt redan under 2019.

Budgeten för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Föreningens e-postadress är: kerstin.e.hjalmarsson@outlook.com

"Information från ordföranden" har delats ut till samtliga medlemmar vid 4 tillfällen.

Under året har de traditionella julfesterna anordnats med ett stort antal deltagare. Andra evenemang har t ex varit "Bildvisning av gamla Västanfors" och musikunderhållning av Kalles Gång. Dessutom har Hans Tedenfors visat sina bilder på orkidéer och andra blommor från sin resa till USA.

Varje vecka träffas "Tisdagsgruppen" för frågesport och kaffe med dopp och på fredagarna spelas det kort i Gillestugan.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 736	1 730	1 732	1 728	1 726
Resultat efter finansiella poster tkr	60	283	153	110	71
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	14%	14%	12%	11%	10%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	931	931	931	931	931
Bankskuld kr/m ²	7 512	7 671	7 822	7 967	8 106
Räntekostnader kr/m ²	156	186	210	224	287
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	170%	173%	177%	201%	205%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	48	52	45	47	61

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	1 735 510
Rörelsekostnader (-)	-1 396 793
Finansiella kostnader (-)	-278 628
Årets resultat	60 089
Avskrivningar (+)	347 686
Planerat underhåll (+)	153 326
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	561 101

Årets sparande per kvm total yta

311

Högt eller lågt sparande

Högt >250 kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Lågt 100-150 kr/kvm, Mkt lågt <100 kr/kvm.





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	722 002	1 983 535	-776 334	283 274
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			283 274	-283 274
Disponering fond för yttre uh enligt styrelsebeslut		-153 326	153 326	
Avsättning fond för yttre uh en- ligt styrelsebeslut		87 000	-87 000	
Årets resultat				60 089
Belopp vid årets slut	722 002	1 917 209	-426 734	60 089

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 493 060
Disponerat ur UH-fonden	153 326
Avsatt till UH-fonden	- 87 000
Årets resultat	<u>60 089</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 366 645

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 366 645

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 917 209 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 126 415 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Brända Tomten i Fagersta

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 735 510	1 729 842
Summa rörelseintäkter		1 735 510	1 729 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-821 216	-701 179
Planerat underhåll		-153 326	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 565	-66 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-347 686	-347 685
Summa rörelsekostnader		-1 396 793	-1 114 898
Rörelseresultat		338 717	614 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 244	3 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-281 872	-334 917
Summa finansiella poster		-278 628	-331 670
Årets resultat		60 089	283 274
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-87 000	-93 000
Disposition underhållsfond		153 326	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		66 326	-93 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		126 415	190 274

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	13 784 638	14 123 472
Mark	Not 9	450 000	450 000
Inventarier	Not 10	70 819	79 672
		<u>14 305 457</u>	<u>14 653 144</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar	Not 11	800 000	800 000
		<u>800 000</u>	<u>800 000</u>

Summa anläggningstillgångar 15 105 457 15 453 144

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		910 137	868 245
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 525	6 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 991	36 458
		<u>947 652</u>	<u>910 901</u>

Summa omsättningstillgångar 947 652 910 901

Summa tillgångar**16 053 109 16 364 045**



HSB brf Brända Tomten i Fagersta

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	722 002	722 002
Underhållsfond	<u>1 917 209</u>	<u>1 983 535</u>
	2 639 211	2 705 537
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-426 734	-776 334
Årets resultat	<u>60 089</u>	<u>283 274</u>
	-366 645	-493 060
 Summa eget kapital	 <u>2 272 565</u>	 <u>2 212 476</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>13 258 782</u>	<u>13 559 473</u>
	13 258 782	13 559 473
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	300 688	286 530
Aktuell skatteskuld	6 592	116 587
Fond för inre underhåll	439	439
Övriga kortfristiga skulder	11 506	11 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>13 553</u>	<u>6 525</u>
	<u>188 984</u>	<u>170 509</u>
	521 762	592 096
 Summa skulder	 <u>13 780 544</u>	 <u>14 151 569</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>16 053 109</u>	 <u>16 364 045</u>

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	60 089	283 274
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 686	347 685
Skatt på årets resultat	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>407 775</u>	<u>630 959</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 141	5 224
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-84 492</u>	<u>8 258</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>328 424</u>	<u>644 441</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-88 525
Investeringar/försäljningar av fin. anläggningstillg.	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-88 525</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-286 533	-273 451
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-286 533</u>	<u>-273 451</u>
Årets kassaflöde	41 891	282 465
Likvida medel vid årets början	1 668 245	1 385 780
Likvida medel vid årets slut	1 710 136	1 668 245

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,90 %.

Inventarier 10,00 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 992 940 kr. (4 992 940 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 679 976	1 679 976
Hyror	48 400	43 500
Övriga intäkter	8 884	8 497
Bruttoomsättning	<u>1 737 260</u>	<u>1 731 973</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-6
Hyresbortfall	<u>-1 750</u>	<u>-2 125</u>
	1 735 510	1 729 842
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	172 248	133 997
Reparationer	97 044	24 345
El	68 614	61 214
Uppvärmning	180 710	195 738
Vatten	81 362	79 243
Sophämtning	34 429	33 622
Övriga avgifter	41 700	39 737
Förvaltningskostnader	83 951	77 755
Fastighetsavgift	23 946	23 946
Övriga driftskostnader	37 213	31 582
	<u>821 216</u>	<u>701 179</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 464	29 078
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Revisorsarvode	3 694	2 181
Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	7 407	6 775
	<u>74 565</u>	<u>66 034</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	338 833	338 832
Inventarier	8 853	8 853
	<u>347 686</u>	<u>347 685</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 244	3 244
Ränteintäkter skattekonto	0	3
	<u>3 244</u>	<u>3 247</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	281 672	334 712
Räntekostnad skattekonto	0	5
Övriga finansiella kostnader	200	200
	<u>281 872</u>	<u>334 917</u>

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 880 336	18 028 925
Utrangering byggnadsdel ventilation	0	-148 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 880 336	17 880 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 756 864	-3 566 621
Årets restvärdesavskrivning	0	148 589
Årets avskrivningar	-338 833	-338 832
Utgående avskrivningar	-4 095 697	-3 756 864
Bokfört värde	13 784 639	14 123 472
Taxeringsvärde för Lugnet 23 i Fagersta. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Mark - bostäder hyreshus	1 382 000	1 382 000
Taxeringsvärde totalt	7 982 000	7 982 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	450 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
Bokfört värde	450 000	450 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 525	0
Årets investeringar	0	88 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 525	88 525
Ingående avskrivningar	-8 853	0
Årets avskrivningar	-8 853	-8 853
Utgående avskrivningar	-17 706	-8 853
Bokfört värde	70 819	79 672
Not 11 Placeringar		
HSB Mälardalen, specialinlåning. Löptid 2019-11-15, ränta 0,40 %.	800 000	800 000
	800 000	800 000

**HSB brf Brända Tomten i Fagersta**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 525	1 827
Övriga fordringar	0	4 372
	3 525	6 199

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	722 002	1 983 535	-776 334	283 274
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			283 274	-283 274
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-153 326	153 326	
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		87 000	-87 000	
Årets resultat				60 089
Belopp vid årets slut	722 002	1 917 209	-426 734	60 089

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	23914255	2,88%	2019-09-28	3 085 077	185 884
Stadshypotek AB	899618	2,04%	2023-03-01	2 583 000	28 000
Stadshypotek AB	721932	1,67%	2020-03-01	2 638 843	28 604
Stadshypotek AB	827909	1,47%	2021-12-01	2 626 275	29 100
Stadshypotek AB	886855	1,67%	2022-12-01	2 626 275	29 100
				13 559 470	300 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 258 782**
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 12 056 030

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	100 000	100 000
varav frigjorda	-100 000	-100 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 688	286 530
	300 688	286 530

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	1 978	1 528
Källskatt	6 710	4 997
Mervärdesskatt	4 865	0
	13 553	6 525

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	122 481	143 026
Upplupna räntekostnader	15 429	17 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 074	10 405
	188 984	170 509

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Brända Tomten i Fagersta

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Fagersta 2019-04-04

Einar Jonasson
Einar Jonasson

Elsie Pettersson
Elsie Pettersson

Elsie-Anne Johansson
Elsie-Anne Johansson

Nils-B. Hed
Nils-B. Hed

Kerstin Hjalmarsson
Kerstin Hjalmarsson

Monica Johansson
Monika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

Kerstin Hedlund

Kerstin Hedlund
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brända Tomten i Fagersta, org.nr. 716412-4898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brända Tomten i Fagersta för räkenskapsår 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisom 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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 Brända Tomten i Fagersta för räkenskapsår 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Fagersta den 5/14 2019



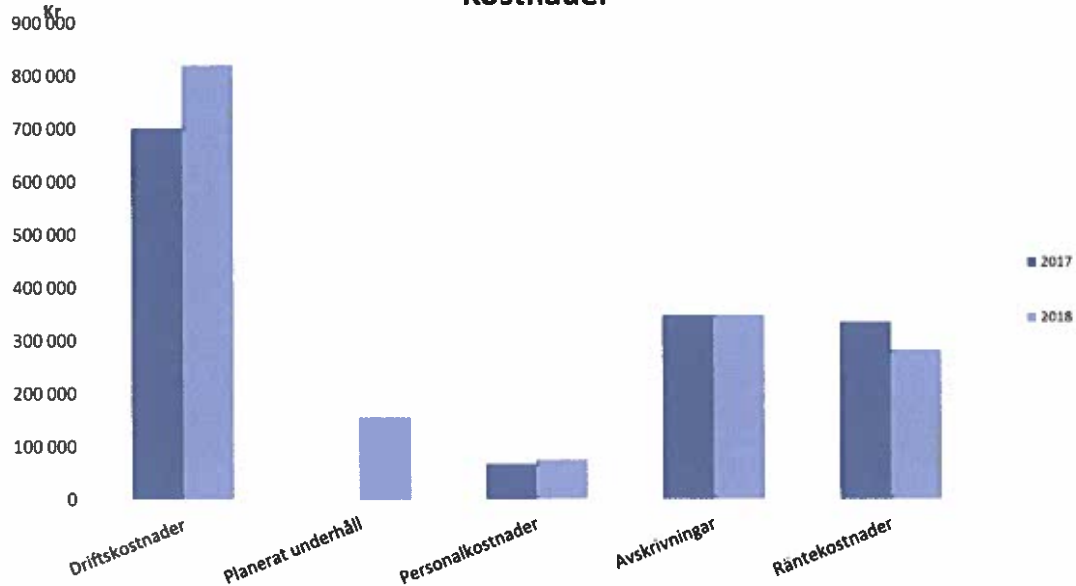
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Hedlund
Av föreningen vald revisor



HSB brf Brända Tomten i Fagersta

Kostnader



Driftskostnader

