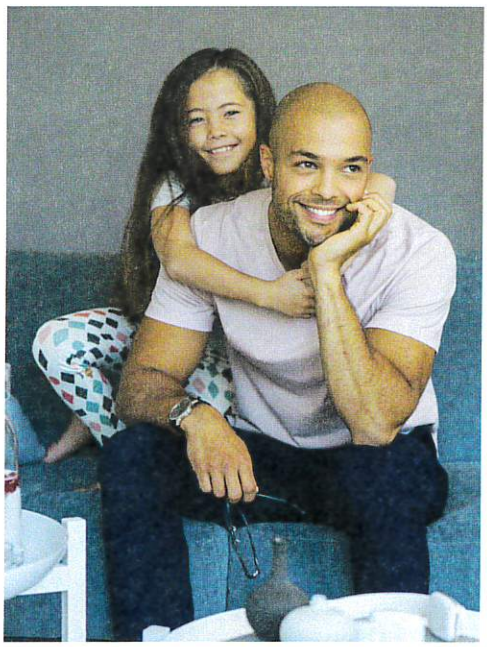
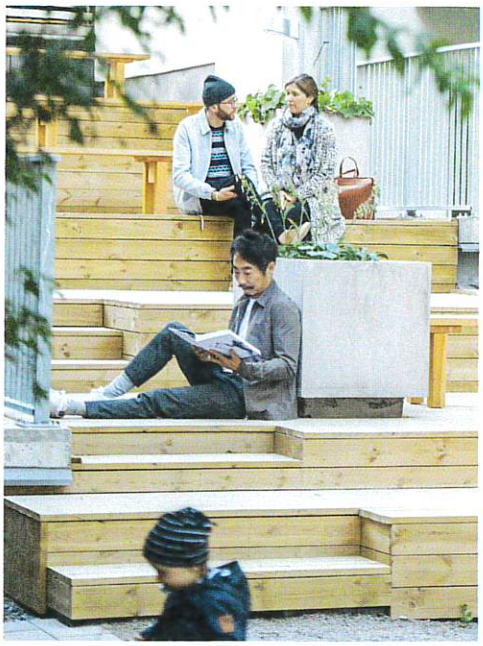










ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Venus i Skillingaryd

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Venus i Skillingaryd

Org nr 716403-1804

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Föreningen har sitt säte i Skillingaryd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1983 på fastigheten Venus 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ljungabergsgatan 8 i Skillingaryd.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	17	st	2	rok	1 139,0	m²
		6	st	3	rok	496,0	m²
		23	st			1 635,0	m²
Lokaler	Hyresrätt	3	st			714,5	m²
P-platser	Hyresrätt	7	st				
		10	st			714,5	m²
Totalt		33	st			2 349,5	m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av ventilationssystemet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-11-28.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Översyn av belysning på loftgångar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 864,17 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 0,68 % från och med 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 605 954. Under året har föreningen amorterat 171 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 44 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Teknisk förvaltning, HSB Förvaltning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. På stämman deltog 14(10) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2017-09-12 med anledning av stadgebyte.

Föreningen hade vid årets slut 32 (32) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommy Nilsson	ordförande
Karl Gallus	vice ordförande
Andreas Thunander	ledamot & sekreterare
Inger Svensson	ledamot
Irene Rosander	ledamot utsedd av HSB Göta
Jeanette Aronsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl Gallus och Inger Svensson samt suppleanten Jeanette Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Nilsson, Karl Gallus, Andreas Thunander och Inger Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit Tommy Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Gustavsson med Karl-Göran Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Karl Gallus med Andreas Thunander som suppleant

Valberedning har varit Maj Grunditz, sammankallande, och Ingvar Gustavsson.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 715	1649	1 523	1 541	1 641
Res. efter finansiella poster, tkr	155	84	179	183	123
Soliditet	19	18	17	16	14
Balansomslutning, tkr	10 747	10 742	10 751	10 615	10 624
Eget kapital, tkr	2 093	1 938	1 854	1 675	1 493
Taxeringsvärde, tkr	9 364	9 364	8 526	8 526	8 526
- varav byggnad, tkr	7 319	7 319	6 916	6 916	6 916
Underhållsfond tkr	2 313	1 904	1 600	1 317	1 148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	864,17	849,31	828,30	807,33	784,53
Bankskuld kr/m^2	4 652	4 757	4 847	4 922	4 997
Belåningsgrad,% (bankskuld/taxvärde)	81 %	83 %	93 %	94 %	96 %
Räntekostnader kr/m^2	152	172	196	199	252

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	405 997	0	1 904 409	-456 452	83 675
Resultatdisp enl stämmobeslut -16			101 065	-17 390	-83 675
			2 005 474	-473 842	
Avsättn enl plan yttre underhåll -17			320 000	-320 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -17			-12 107	12 107	
Årets resultat					155 204
Belopp vid årets slut	405 997	0	2 313 367	-781 735	155 204

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-473 842
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-320 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	12 107
Årets resultat	155 204
Till stämmans förfogande	- 626 532
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll pga utrangeringskostnad	-155 720
Balanserat resultat	-470 811
	-626 532

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 157 647 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 715 062	1 648 930
Summa rörelsens intäkter		1 715 062	1 648 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-842 933	-800 931
Periodiskt underhåll	Not 3	-12 107	-218 935
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 910	-21 540
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 895	-27 589
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 184	-226 455
Övriga rörelsekostnader		-155 720	0
Summa rörelsens kostnader		-1 319 748	-1 295 449
Rörelseresultat		**395 314**	**353 480**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 818	10 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 928	-280 637
Summa finansiella poster		-240 110	-269 805
Resultat efter finansiella poster		**155 204**	**83 675**
Årets resultat		**155 204**	**83 675**

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	6 581 950	6 031 315
Mark		687 827	687 827
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	77 407
		7 269 777	6 796 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 270 277	6 797 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göta		1 871 362	2 847 654
Övriga fordringar	Not 10	12 388	12 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 537	64 133
		1 950 287	2 924 171
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Swedbank		26 914	21 342
		26 914	21 342
Summa omsättningstillgångar		3 477 201	3 945 513
Summa tillgångar		**10 747 478**	**10 742 562**

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 997	405 997
Fond för yttre underhåll		2 313 367	1 904 409
		2 719 364	2 310 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-781 735	-456 452
Årets resultat		155 204	83 675
		-626 532	-372 777
Summa eget kapital		2 092 832	1 937 629
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 434 954	7 605 954
		7 434 954	7 605 954
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	171 000	171 000
Leverantörsskulder		86 899	111 480
Fond för inre underhåll		736 789	688 620
Övriga skulder	Not 14	14 453	12 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 551	215 340
		1 219 692	1 198 979
Summa skulder		8 654 646	8 804 933
Summa eget kapital och skulder		**10 747 478**	**10 742 562**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 982 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, beiastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 884 884 kr (9 884 884 kr).

Eventualförpliktelser
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 412 868	1 388 628
Hyror	446 992	462 456
Elintäkter	8 355	0
Övriga intäkter	29 552	21 246
Bruttoomsättning	1 897 767	1 872 330
Hyresbortfall	-127 100	-223 400
Avsatt till inre fond	-55 605	0
	1 715 062	**1 648 930**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	196 217	202 623
Reparationer	94 554	47 904
El	111 282	133 822
Uppvärmning	181 821	171 424
Vatten	62 858	63 803
Sophämtning	38 020	32 069
Kabel-TV, internet	18 141	17 149
Övriga avgifter	12 982	11 760
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 916	40 916
Förvaltningsarvoden	74 052	71 025
Övriga driftskostnader	12 090	8 435
	842 933	**800 931**

Not 3 Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	12 107	218 935
	12 107	**218 935**

Not 4 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	8 910	8 540
Medlemsavgifter	13 000	13 000
	21 910	**21 540**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	11 000	10 500
Vicevärdsarvode	12 920	10 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	6 975	6 089
	31 895	**27 589**

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	255 184	226 455
	255 184	**226 455**

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 659 818	10 365 473
Årets investeringar	961 539	406 955
Årets försäljning/ utrangering	-225 221	-112 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 396 136	10 659 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 628 503	-4 431 932
Årets avskrivningar	-255 184	-226 455
Årets försäljning/utrangering	69 501	29 884
Utgående avskrivningar	-4 814 186	-4 628 503
Utgående bokfört värde	**6 581 950**	**6 031 315**
Taxeringsvärde för Venus 7		
Byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
Byggnad - lokaler	1 319 000	1 319 000
	7 319 000	7 319 000
Mark - bostäder	1 532 000	1 532 000
Mark - lokaler	513 000	513 000
	2 045 000	2 045 000
Taxeringsvärde totalt	9 364 000	9 364 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	77 407	0
Årets investering	884 132	77 407
Omfört till byggnad	-961 539	0
Utgående anskaffningsvärde	**0**	**77 407**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran	1 698	1 698
Skattekonto	10 690	10 686
	12 388	**12 384**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	-1
Förutbetalda kostnader	66 099	63 842
Upplupna intäkter	438	292
	66 537	**64 133**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-12-01	2018-03-01	3 mån	0,35%	1 500 000
					1 500 000

Noter				2017-12-31	2016-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	695027	3,70%	2023-03-30	5 822 280	96 000
Stadshypotek	0559924-865745	1,67%	2021-06-01	1 783 674	75 000
				7 605 954	171 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**7 434 954**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 750 954
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**171 000**	**171 000**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	10 541 000	10 541 000
Varav obelånade	*0*	*0*

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 476	6 450
Arbetsgivaravgifter	6 976	6 089
Övriga kortfristiga skulder	1	0
	14 453	**12 539**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 354	17 640
Övriga upplupna kostnader	14 599	20 591
Förutbetalda hyror och avgifter	178 598	177 109
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	210 551	**215 340**

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**

Skillingaryd 12 / 3 2018

Andreas Thunander

Inger Svensson

Karl Gallus

Irene Rosander

Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ingvar Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Skillingaryd, org.nr. 716403-1804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Skillingaryd 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 *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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. 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 Venus i Skillingaryd 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 revisorssed 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 föeningens 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.

Skillingaryd den 12 / 3 2018

Carina Eriksson

Carina Eriksson

BoRevision AB 2018-05-27
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ingvar Gustavsson

Av föreningen vald revisor