allabrf.se

HSBs brf Hantverkaren i Sandviken
Org.nr 785500 - 0746

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hantverkaren med säte i Sandviken (org.nr 785500-0746) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Vargen 1-2, Illern 3, Grävlingen 2, 4, 5 och Räven 1-2 byggd år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m^2
197	lägenheter (bostadsrätt)	13 129
42	lokaler (hyresrätt)	1 483
21	garage	
194	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. På stämman deltog 27 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 198 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Kvarnlöf	ordförande
Märta Hägglund	vice ordförande
Ingemar Dahlström	sekreterare
Karin Gerdén	ledamot
Mathias Enholm	ledamot
Pontus Alm	ledamot
Carl-Ivar Modigh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Märta Hägglund och Karin Gerdén.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Kvarnlöf, Märta Hägglund, Ingemar Dahlström och Carl-Ivar Modigh två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Matsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Studieorganisatör har varit Anita Isaksson.

Valberedning har varit ingen valberedning

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Båtresa på Storsjön, grillkvällar, surströmmingsfest och loppis.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 741 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-09-13.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Renovering fasader
2015	Fortsatt renovering av fasader, byte och komplettering ytterbelysning, byte källarfönster
2016	Byte undercentral
2017	Byte tak på portal

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte under undercentraler, byte värmekulvertar, byte bokningssystem tvättstugor,
2019	Renovering trapphus, byte entrédörrar, byte låssystem
2020	Renovering trapphus

Föreningen har påbörjat med större investering av byte av värmekulvert och under undercentraler och denna beräknas vara klar 2018.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 2%.

I budget för 2018 ingår 741 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 754 kr/m^2 2018.

allabrf.se

Medlemsinformation

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 28 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 37 och avgått 36 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	11 455	11 221	10 901	10 732	10 755
Rörelseresultat i tkr	3 201	2 185	2 453	2 575	3 181
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 873	743	821	867	1 316
Balansomslutning i tkr	77 680	78 637	79 696	74 362	70 862
Soliditet %	25,8	23,1	21,9	22,3	22,2
Årsavgift/kvm* i kr	754	740	718	711	690
Driftskostnad/kvm i kr	386	372	363	381	387
Räntekostnad/kvm i kr	91	99	111	119	130
Bankskuld/kvm i kr	3 771	3 898	4 004	3 771	3 589

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	8 777 752	8 319 676	742 926
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				742 926	-742 926
Innevarande års avs/disp			474 932	-474 932	
Årets resultat					1 873 273
Belopp Vid årets slut	336 860	0	9 252 684	8 587 670	1 873 273

ME JD
hr MH.
KG AA

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	8 777 752
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 055 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-580 068
Fondbehållning vid årets slut	**9 252 684**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	8 587 670
Årets resultat	1 873 273
Summa	**10 460 943**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**10 460 943**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 454 590	11 221 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 064	12 465
Summa rörelseintäkter		11 458 654	11 233 878
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-5 635 831	-5 435 693
Planerat underhåll	Not 5	-580 068	-1 535 458
Övriga externa kostnader	Not 6	-132 140	-158 816
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 507	-159 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 755 716	-1 759 393
Summa rörelsekostnader		-8 257 262	-9 049 226
Rörelseresultat		**3 201 392**	**2 184 651**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	872	2 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 328 991	-1 443 942
Summa finansiella poster		-1 328 119	-1 441 725
Resultat efter finansiella poster		**1 873 273**	**742 926**
Årets resultat		**1 873 273**	**742 926**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	71 655 434	73 382 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 461	71 039
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	98 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 821 662	73 453 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		71 821 662	73 453 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 273	13 525
Övriga fordringar	Not 14	3 094 298	2 415 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	330 583	311 187
Summa kortfristiga fodringar		3 428 154	2 740 110
Kortfristiga placeringar	Not 16	2 389 743	2 389 743
Kassa och bank		40 772	53 578
Summa omsättningstillgångar		5 858 669	5 183 431
Summa tillgångar		**77 680 331**	**78 637 095**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Insatser		336 860	336 860
Fond för yttre underhåll		9 252 684	8 777 752
Summa bundet eget kapital		9 589 544	9 114 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 587 670	8 319 676
Årets resultat		1 873 273	742 926
Summa fritt eget kapital		10 460 943	9 062 602
Summa eget kapital		20 050 487	18 177 214
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18, 22	53 238 576	55 099 828
Summa långfristiga skulder		53 238 576	55 099 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 861 252	1 861 252
Leverantörsskulder		668 923	277 704
Aktuella skatteskulder		16 083	17 941
Övriga skulder	Not 20	378 938	424 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 466 072	2 778 345
Summa kortfristiga skulder		4 391 268	5 360 053
Summa eget kapital och skulder		**77 680 331**	**78 637 095**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredoviningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

Materiella 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 vägledning för komponentindelning (RedU13) 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.

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 29.574 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

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

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 33.539.895 kr (33.549.452 kr)

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	9 970 200	9 774 228
	Hyror	1 397 352	1 372 109
	Överlåtelseavgifter	31 360	27 707
	Pantavgifter	9 851	14 621
	Övrigt	45 827	32 748
	Brutto	**11 454 590**	**11 221 413**
	Summa nettoomsättning	**11 454 590**	**11 221 413**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Inbetalning från Securitas	4 064	0
	Faktura Postnord	0	12 465
		4 064	**12 465**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	693 152	818 142
	Reparationer	470 960	363 243
	El	288 864	267 738
	Uppvärmning	1 795 130	1 796 534
	Vatten	829 888	812 522
	Sophämtning	231 272	230 832
	Övriga avgifter	561 785	441 300
	Förvaltningsarvoden	414 408	399 197
	Fastighetsskatt	220 230	220 230
	Övriga driftskostnader	130 142	85 955
		5 635 831	**5 435 693**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll plåttak	146 821	0
	Belysning	135 000	0
	Underhåll lokaler	99 655	0
	Byte av cirkulationspump	20 535	0
	Brandvarnare, brandtätning mm	178 057	0
	Föregående år	0	1 535 458
		580 068	**1 535 458**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och material	6 210	2 464
	Tele och post	13 665	13 160
	Revisions- och förvaltningskostnader	44 730	67 999
	Medlemsverksamhet	4 434	12 094
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	63 100	63 100
		132 140	**158 816**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	99 100	79 500
	Revisorsarvode	3 125	3 750
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	28 690	45 720
	Arbetsgivaravgifter	22 592	22 796
	Övriga personalkostnader	0	8 100
		153 507	**159 866**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 727 191	1 727 191
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	28 525	32 202
		1 755 716	**1 759 393**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	872	2 179
	Ränteintäkter skattekonto	0	38
		872	**2 217**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 328 967	1 443 942
	Räntekostnader kortfristiga skulder	24	0
		1 328 991	**1 443 942**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	100 362 793	99 705 513
Årets investeringar	0	657 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100 362 793**	**100 362 793**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 980 168	-25 252 977
Årets avskrivningar	-1 727 191	-1 727 191
Utgående avskrivningar	**-28 707 359**	**-26 980 168**
Bokfört värde	**71 655 434**	**73 382 625**
varav byggnader	71 384 895	73 112 086
varav markanläggningar	0	0
varav mark	270 539	270 539
	71 655 434	**73 382 625**

Taxeringsvärde för fastigheteerna Grävlingen 3-5, Illern 3, Räven 1-2 och Vargen 1-2 i Sandviken. Värdeår är 1980.

Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	1 809 000	1 809 000
	54 809 000	54 809 000
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Mark - lokaler	654 000	654 000
	12 854 000	12 854 000
Taxvärde totalt	**67 663 000**	**67 663 000**
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	208 172	167 978
Årets investeringar	24 947	40 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**233 119**	**208 172**
Ingående avskrivningar	-137 133	-104 931
Årets avskrivningar	-28 525	-32 202
Utgående avskrivningar	**-165 658**	**-137 133**
Bokfört värde	**67 461**	**71 039**
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser Undercentral		
Årets investeringar	98 767	0
Utgående anskaffningsvärde	**98 767**	**0**
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	139	163
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	3 044 159	1 832 684
Övriga fordringar	50 000	582 551
	3 094 298	**2 415 398**
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Protector	173 624	164 427
HSB	105 413	104 511
Cantab	30 929	32 882
Securitas	11 573	3 817
Städning	9 044	0
Upplupna intäkter	0	5 550
	330 583	**311 187**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 16	**Kortfristiga placeringar**		
	Övriga placeringar, aktieindexobligationer mm	2 389 743	2 389 743
		2 389 743	**2 389 743**

Penningmarknadsfond Swedbank. Marknadsvärde 2017-12-31: 2.383.633:-

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 860	0	8 777 752	8 319 676	742 926
Vinstdisp enl. stämmobeslut				742 926	-742 926
Innevarande års avs/disp.			474 932	-474 932	
Årets resultat					1 873 273
Belopp vid årets slut	**336 860**	**0**	**9 252 684**	**8 587 670**	**1 873 273**

allabrf.se

HSBs Brf Hantverkaren I Sandviken

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

Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut
Not 19

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2758301788	3,26%	2018-02-26	14 110 000	340 000
Swedbank	2850845443	1,50%	2021-09-24	4 266 250	150 000
Swedbank	2850845450	0,66%	2018-12-25	3 350 000	200 000
Swedbank	2852048525	1,95%	2020-10-23	12 808 590	500 000
Swedbank	2852048541	2,44%	2018-09-25	11 772 488	346 252
Swedbank	2852048558	0,71%	2018-01-28	342 500	100 000
Swedbank	2855568180	2,41%	2019-09-25	3 700 000	100 000
Swedbank	2856816729	1,82%	2019-10-25	4 750 000	125 000
				55 099 828	**1 861 252**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	53 238 576
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	45 793 568

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	2	13 511
Fond för inre underhåll	378 936	411 300
	378 938	**424 811**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	99 054	104 791
Övriga upplupna kostnader		
Snöröjning	18 545	
El	44 601	
Fjärrvärme	198 446	
Vatten & avlopp	70 866	
Upplupet BoRev	17 200	
Upplupet SanRev	6 250	
Upplupna arvoden	54 408	
Undercentral	100 000	
Föregående år		1 775 079
Förutbetalda hyror och avgifter	856 702	898 475
	1 466 072	**2 778 345**

Not 22 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	66 440 000	66 440 000

Sandviken den 18/04-18

Carl-Ivar Modigh

Ingemar Dahlström

Karin Gerdén

Kjell Kvarnlöf

Mathias Enholm

Märta Hägglund

Pontus Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2018

Johanna Gustavsson
Av stämman vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hantverkaren, org.nr. 785500-0746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren 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. Den 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 Hantverkaren 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 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.

Sandviken den 3 / 5 2018

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor