allabrf.se

HSBs brf Kanalen i Sandviken
Org.nr 785500 - 0753

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kanalen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Byggmästaren 1, Armeraren 1 och Grundläggaren 1 i Sandviken, byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m²
162	lägenheter (bostadsrätt)	9 543
3	lokaler (bostadsrätt)	539
9	lokaler (hyresrätt)	134
15	garage	
84	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

På extrastämma 2018-02-01 togs beslut om byte och inglasning av balkonger, 105 röstade ja och 5 nej. Då mer än två tredjedelar röstat ja beslutade stämman att balkongprojektet skulle genomföras. De som röstade nej fick information om att de kunde överklaga beslutet till hyresnämnden, men inget överklagande kom in.

Föreningen hade vid årets slut 166 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

allabrf.se

HSBs brf Kanalen i Sandviken
Org.nr 785500 - 0753

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Palmgren	ordförande
Carl-Axel Mattson	vice ordförande
Janet Johnsson	sekreterare
Kaarina Hultinger	studieorganisatör
Torsten Eriksson	miljöansvarig
Håkan Klang	ledamot
Andreas Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maritha Ljunggren Eriksson	styrelsesuppleant
Ingrid Gustavsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Palmgren, Kaarina Hultinger samt suppleanten Ingrid Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, 11 om årsmöte och konstituerande styrelsemöte inkluderas.

Firmatecknare har varit Torsten Eriksson, Håkan Klang, Håkan Palmgren och Ann-Christin Johansson två i förening.

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

Valberedning har varit Benny Kling.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Kaarina Hultinger (sammankallande) samt Helen Jaskari (tills vidare invald under året)

Studieverksamhet

Veckoträffar anordnas, boule, diverse andra aktiviteter

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

allabrf.se

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 året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 648 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-08.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte till nya inglasade balkonger påbörjas. Ombyggnad av belysningar i källargångar.
2017-2018	Fortsatt ombyggnad och asfaltering av körvägar
2017-2018	Underhållsarbeten på yttertak
2017-2018	Översyn av yttre belysning inom området
2016	Underhåll av yttertak, byte av cirkulationspump för värme

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Byte till nya inglasade balkonger slutföres.
2019	Fortsatt ombyggnad och asfaltering av vägar.

allabrf.se

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 546 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2019 med 325kr/månad och lägenhet med anledning av utförande av nya balkonger.

Årsavgiften är i genomsnitt 675 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 162 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	6 846	6 848	6 836	6 840	6 814
Rörelseresultat i tkr	1 031	1 320	1 785	1 480	1 490
Resultat efter finansiella poster i tkr	352	664	1 108	660	131
Balansomslutning i tkr	57 923	42 009	42 468	42 851	42 947
Soliditet %	15,9	21,2	19,4	16,7	15,2
Årsavgift/kvm* i kr	675	675	675	695	682
Driftskostnad/kvm i kr	345	316	315	321	314
Räntekostnad/kvm i kr	68	66	68	81	138
Bankskuld/kvm i kr	4 645	3 131	3 229	3 327	3 426

*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 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	4 870 930	3 190 024	664 291
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				664 291	-664 291
Innevarande års avs/disp			-37 994	37 994	
Årets resultat					352 107
Belopp Vid årets slut	190 120	0	4 832 936	3 892 309	352 107

Insatserna reducerade med 11.375:- avseende egna bostadsrätter

allabrf.se

Resultatdisposition

. Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 870 930
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	648 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-685 994
Fondbehållning vid årets slut:	**4 832 936**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 892 309
Årets resultat	352 107
Summa	4 244 416

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**4 244 416**

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

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 845 904	6 847 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	167
Summa rörelseintäkter		6 845 904	6 847 726
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 523 823	-3 687 040
Planerat underhåll	Not 5	-685 994	-276 860
Övriga externa kostnader	Not 6	-174 317	-154 566
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-218 964	-197 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 211 300	-1 211 300
Summa rörelsekostnader		-5 814 398	-5 527 566
Rörelseresultat		**1 031 506**	**1 320 160**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 499	17 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-694 899	-673 284
Summa finansiella poster		-679 400	-655 869
Resultat efter finansiella poster		**352 107**	**664 291**
Årets resultat		**352 107**	**664 291**

allabrf.se

Org Nr: 785500-0753

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 443 806	35 655 106
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	10 313 416	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 757 222	35 655 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		44 757 222	35 655 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 200	10 447
Övriga fordringar	Not 13	11 186 533	867 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 171	240 566
Summa kortfristiga fodringar		11 413 904	1 118 559
Kassa och bank		1 751 514	5 235 475
Summa omsättningstillgångar		13 165 418	6 354 034
Summa tillgångar		**57 922 641**	**42 009 140**

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		190 120	190 120
Fond för yttre underhåll		4 832 936	4 870 930
Summa bundet eget kapital		5 023 056	5 061 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 892 309	3 190 024
Årets resultat		352 107	664 291
Summa fritt eget kapital		4 244 416	3 854 315
Summa eget kapital		9 267 472	8 915 365
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16, 20	46 275 937	30 984 277
Summa långfristiga skulder		46 275 937	30 984 277
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 183 340	1 000 008
Leverantörsskulder		327 570	303 941
Aktuella skatteskulder		6 483	6 913
Övriga skulder	Not 18	1 252	1 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	860 587	797 396
Summa kortfristiga skulder		2 379 232	2 109 498
Summa eget kapital och skulder		**57 922 641**	**42 009 140**

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 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 maskiner 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
Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

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

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift med 7 812 kronor per småhus eller högst 0,75 % av 2018 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark.
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 placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 982 231 kr (28 982 231 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 Kanalen I Sandviken

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 647 472	6 647 472
	Hyror	171 387	166 197
	Överlåtelseavgifter	17 070	23 520
	Pantavgifter	9 975	8 487
	Övrigt	0	1 884
	Brutto	**6 845 904**	**6 847 560**
	Summa nettoomsättning	**6 845 904**	**6 847 560**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övrigt	0	166
		0	**166**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	589 242	520 060
	Reparationer	274 818	521 853
	El	195 245	149 626
	Uppvärmning	1 030 775	1 096 849
	Vatten	546 043	553 323
	Sophämtning	259 160	219 143
	Övriga avgifter	209 547	203 433
	Förvaltningsarvoden	206 412	204 366
	Fastighets-skatt/avgift	173 090	173 090
	Övriga driftskostnader	39 491	45 297
		3 523 823	**3 687 040**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Fasad	124 609	0
	Byte av lås	34 402	0
	Parkering	460 288	0
	Tak	66 695	0
	Föregående år	0	276 860
		685 994	**276 860**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Lokalkostnader	7 356	7 356
	Resekostnader	0	10
	Tele och post	12 279	12 108
	Revisions- och förvaltningskostnader	101 182	82 492
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	53 500	52 600
		174 317	**154 566**

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	116 420	106 060
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	15 280	10 358
	Löner och ersättningar	2 660	600
	Vicevärdsarvode	43 500	43 500
	Arbetsgivaravgifter	41 104	37 282
		218 964	**197 800**
Not 8	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 194 837	1 194 837
	Avskrivning markanläggningar	16 463	16 463
		1 211 300	**1 211 300**
Not 9	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	15 499	17 415
		15 499	**17 415**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	694 899	673 268
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	16
		694 899	**673 284**

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	59 942 573	59 942 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 942 573**	**59 942 573**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 287 467	-23 076 167
Årets avskrivningar	-1 211 300	-1 211 300
Utgående avskrivningar	**-25 498 767**	**-24 287 467**
Bokfört värde	**34 443 806**	**35 655 106**
varav byggnader	34 055 392	35 266 692
varav markanläggningar	145 024	145 024
varav mark	243 390	243 390
	34 443 806	**35 655 106**

Taxeringsvärde för fastigheten Armeraren 1 samt Grundläggaren 1 i Sandviken. Värdeår är 1980.

Byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnad - lokaler	749 000	749 000
	42 749 000	42 749 000
Mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Mark - lokaler	600 000	600 000
	11 800 000	11 800 000
Taxvärde totalt	**54 549 000**	**54 549 000**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggning avser balkonger

Årets investeringar	10 313 416	0
Utgående anskaffningsvärde	**10 313 416**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	2 484	2 496
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	11 183 625	865 050
Övriga fordringar	424	0
	11 186 533	**867 546**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader		
HSB	106 016	102 090
Protector	107 652	102 870
Egen lokal	613	1 839
Sappa	8 890	33 767
	223 171	**240 566**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	4 870 930	3 190 024	664 291
Vinstdisp enl. stämmobeslut				664 291	-664 291
Innevarande års avs/disp.			-37 994	37 994	
Årets resultat					352 107
Belopp vid årets slut	**190 120**	**0**	**4 832 936**	**3 892 309**	**352 107**

Insatserna reducerade med 11.375:- avseende egna bostadsrätter

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Noter				**2018-12-31**	**2017-12-31**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut
Not 17

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	723076	2,07%	2020-03-01	5 761 800	0
Stadshypotek	723077	2,07%	2020-03-01	5 665 764	0
Stadshypotek	723079	2,07%	2020-03-01	7 485 240	0
Stadshypotek	723080	2,07%	2020-03-01	7 936 465	0
Stadshypotek	723081	2,07%	2020-03-01	4 135 008	1 000 008
Stadshypotek	940655	1,40%	2021-09-30	10 475 000	150 000
Stadshypotek	955249	2,05%	2023-12-01	6 000 000	33 332
				47 459 277	**1 183 340**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		46 275 937
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		41 542 577

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		
Nästa års beräknade amorteringar	1 183 340	1 000 008
	1 183 340	**1 000 008**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 227	1 227
Arbetsgivaravgifter	25	13
	1 252	**1 240**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 638	0
Övriga upplupna kostnader		
Snöröjning	8 611	1 405
Städning	14 139	4 783
El	30 291	18 438
Fjärrvärme	120 036	122 445
Vatten & avlopp	50 313	48 129
Sophämtning	4 899	0
Upplupna arvoden	71 707	75 107
Förutbetalda hyror och avgifter	552 953	527 089
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	860 587	**797 396**

allabrf.se

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	47 556 000	42 000 000

Sandviken den 16/5 2019

Andreas Andersson
Andreas Andersson

Håkan Klang
Håkan Klang

Håkan Palmgren
Håkan Palmgren

Janet Jonsson
Janet Jonsson

Kaarina Hultinger
Kaarina Hultinger

Karl-Axel Mattsson
Karl-Axel Mattsson

Torsten Eriksson
Torsten Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2019

Johanna Gustavsson
Johanna Gustavsson
Av stämman vald revisor

Pia Andersson
Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalen i Sandviken, org.nr. 785500-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen i Sandviken för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

allabrf.se

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 Kanalen i Sandviken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 29/5 2019

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor