allabrf.se

HSBs brf Rensänget
Org.nr 716413-6629

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rensänget med säte i Bollnäs (org.nr 716413-6629) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 30:476, byggd år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, föreningen har även tilläggsförsäkring i Anticimex. I försäkringen ingår styrelseansvar.
Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen består av 67 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 5006 kvm och av en kvarterslokal. Innehållande samlingslokal, vicevärdsrum, 2 stycken tvättstugor, bastu och solarium.

Föreningen har även 18 parkeringsplatser varav 12 för uthyrning och 65 garage. Övriga lokaler som finns i föreningen är el-central, undercentral, hobbyrum, grovsoprum, soprum och ett förråd med trädgårdsredskap.

Antal	Benämning	Total yta m^2
67	lägenheter (bostadsrätt)	4836 kvm varav
1	1 rok	21,5 kvm
1	1 rok	52,5 kvm
2	1 rok	44 kvm
2	1 rok	50,5 kvm
24	2 rok	68 kvm
31	2,5 rok	76 kvm
6	3,5 rok	97,5 kvm

AMC

allabrf.se

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Vid stämman togs även ett första beslut om att anta nya stadgar, HSB:s normalstadgar 2011 version 5.

Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Erik Nordgren	ordförande
Harry Eriksson	vice ordförande
Ann-Sofi Asp	sekreterare
Robert Svensson	ledamot
Lars-Åke Westlund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Harry eriksson och Ann-Sofi Asp.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Nordgren, Harry Eriksson, Ann-Sofi Asp och Robert Svensson två i förening.

Revisor har varit Mats Lindén samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karl-Bertil Ryhag som sammankallande och Lars-Göran Hellström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Föreningen har under 2018 haft följande studie- och fritidsverksamhet: våffeldag, gemensamhetsträffar, vår- och höststädning, grötfest.

Studieorganisatör har under året varit styrelsen.

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

AMC

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 och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 393 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utförs vart tredje år efter anslutning till underhållsplan online. Av styrelsen 2018-05-06.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Målning fasader, målning av garageportar, Ovk
2017	Målning fasader
2016	Fasadförbättringar långsidor, sista två husen. Byte av fläktaggregat, spiskåpa samtliga 67 lägenheter.
2015	Fasadförbättringar långsidor 14 hus. Uppförande av sophus. Byte till ledbelysning samtliga lyktstolpar.
2014	Fasadförbättringar kortsidor. Byte av värmeväxlare undercentral. Montering av rumsgivare.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Förådsdörrar, Markarbeten, Energideklaration framflyttad, Radonmätning

allabrf.se

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 530 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 811 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 996	3 992	3 990	3 954	3 831
Rörelseresultat i tkr	1 271	1 538	1 323	1 000	793
Resultat efter finansiella poster i tkr	966	1 157	832	432	162
Balansomslutning i tkr	25 635	25 142	24 489	24 206	26 081
Soliditet %	28,8 %	25,6 %	21,5 %	18,3 %	15,4 %
Årsavgift/kvm* i kr	811	811	811	803	780
Driftskostnad/kvm i kr	346	335	343	347	355
Räntekostnad/kvm i kr	61	76	98	114	131
Bankskuld/kvm i kr	3 539	3 604	3 701	3 816	4 222

*Årsavgiften består utav 3 924 156 genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

AMC

allabrf.se

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	3 895 969	0	1 038 865	334 744	1 156 709
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 156 709	-1 156 709
Innevarande års avs/disp			302 911	-302 911	
Årets resultat					966 492
Belopp Vid årets slut	3 895 969	0	1 341 776	1 188 542	966 492

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 038 865
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	393 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-90 089
Fondbehållning vid årets slut:	**1 341 776**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 188 542
Årets resultat	966 492
Summa	2 155 034

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**2 155 034**

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

AMC

allabrf.se

Org Nr: 716413-6629

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 995 591	3 992 487
Summa rörelseintäkter		3 995 591	3 992 487
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 732 542	-1 675 701
Planerat underhåll	Not 4	-90 089	-58 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 710	-56 239
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-138 409	-114 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 546	-549 564
Summa rörelsekostnader		-2 724 296	-2 454 866
Rörelseresultat		**1 271 295**	**1 537 621**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	341	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-305 144	-381 196
Summa finansiella poster		-304 803	-380 912
Resultat efter finansiella poster		**966 492**	**1 156 709**
Årets resultat		**966 492**	**1 156 709**

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 585 216	23 060 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	8 621	13 483
Summa materiella anläggningstillgångar		23 593 837	23 074 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		23 593 837	23 074 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 633	20 730
Aktuell skattefodringar		722	0
Övriga fordringar	Not 12	1 409 995	1 415 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	131 582	140 406
Summa kortfristiga fodringar		1 546 932	1 576 914
Kassa och bank		494 111	490 978
Summa omsättningstillgångar		2 041 043	2 067 892
Summa tillgångar		**25 634 880**	**25 142 276**

AMC

allabrf.se

Org Nr: 716413-6629

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 895 969	3 895 969
Fond för yttre underhåll		1 341 776	1 038 865
Summa bundet eget kapital		5 237 745	4 934 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 188 542	334 744
Årets resultat		966 492	1 156 709
Summa fritt eget kapital		2 155 035	1 491 453
Summa eget kapital		7 392 780	6 426 287
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15, 18	17 392 004	17 716 068
Summa långfristiga skulder		17 392 004	17 716 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	324 064	324 064
Leverantörsskulder		55 796	123 404
Aktuella skatteskulder		0	9 406
Övriga skulder	Not 16	29 278	27 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	440 958	515 865
Summa kortfristiga skulder		850 096	999 920
Summa eget kapital och skulder		**25 634 880**	**25 142 276**

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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	10-50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	10 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
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.

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 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 placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 968 747 kr (4 968 747 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

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 924 156	3 924 156
	Hyror	60 976	61 476
	Överlåtelseavgifter	6 828	4 480
	Pantavgifter	3 178	2 225
	Övrigt	453	150
	Brutto	**3 995 591**	**3 992 487**
	Summa nettoomsättning	**3 995 591**	**3 992 487**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	346 059	312 756
	Reparationer	63 375	104 873
	El	78 293	78 964
	Uppvärmning	543 086	488 110
	Vatten	190 480	191 698
	Sophämtning	64 405	61 772
	Övriga avgifter	174 737	169 271
	Förvaltningsarvoden	104 148	131 933
	Fastighetsskatt	88 221	88 221
	Övriga driftskostnader	79 738	48 103
		1 732 542	**1 675 701**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Tvättmaskin Podab	0	51 138
	Uteplats för grill, plattor	0	7 647
	Installation av uttag, stolpe	13 115	0
	Målning av garageportar och vindskivsplåtar	76 974	0
		90 089	**58 785**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och material	964	0
	Tele och post	3 855	6 141
	Revisions- och förvaltningskostnader	28 791	24 154
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	24 100	25 944
		57 710	**56 239**

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	47 575	36 383
	Revisorsarvode	6 000	0
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	708
	Vicevärdsarvode	52 500	50 004
	Arbetsgivaravgifter	32 334	27 482
		138 409	**114 577**
Not 7	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	700 684	544 701
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	4 863	4 863
		705 546	**549 564**
Not 8	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	341	284
		341	**284**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	305 144	381 196
		305 144	**381 196**

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

Noter	2018-12-31	2017-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	53 077 867	51 542 542
Årets investeringar	1 225 000	1 535 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**54 302 867**	**53 077 867**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 016 967	-29 472 266
Årets avskrivningar	-700 684	-544 701
Utgående avskrivningar	**-30 717 651**	**-30 016 967**
Bokfört värde	**23 585 216**	**23 060 900**
varav byggnader	22 021 816	21 497 500
varav markanläggningar	0	0
varav mark	1 563 400	1 563 400
	23 585 216	**23 060 900**

Taxeringsvärde för fastigheten Ren 30:476 i Bollnäs. Värdeår är 1991.

Byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
Byggnad - lokaler	858 000	858 000
	21 458 000	21 458 000
Mark - bostäder	3 627 000	3 627 000
Mark - lokaler	696 000	696 000
	4 323 000	4 323 000
Taxvärde totalt	**25 781 000**	**25 781 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	188 613	188 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**188 613**	**188 613**
Ingående avskrivningar	-175 130	-170 267
Årets avskrivningar	-4 863	-4 863
Utgående avskrivningar	**-179 992**	**-175 130**
Bokfört värde	**8 621**	**13 483**

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	1 124	0
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 408 871	1 415 062
Övriga fordringar	0	717
	1 409 995	**1 415 779**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Södra Norrland	28 411	42 274
Anticimex	6 118	4 023
Protector	80 172	77 667
Telia	16 442	16 442
Securitas	439	0
	131 582	**140 406**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 895 969	0	1 038 865	334 744	1 156 709
Vinstdisp enl. stämmobeslut				1 156 709	-1 156 709
Innevarande års avs/disp.			302 911	-302 911	
Årets resultat					966 492
Belopp vid årets slut	**3 895 969**	**0**	**1 341 776**	**1 188 542**	**966 492**

AMC

allabrf.se

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

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

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	741028	2,22%	2020-06-30	4 115 274	58 040
Stadshypotek	833074	1,55%	2020-01-30	6 536 393	68 624
Stadshypotek	876194	1,55%	2020-09-30	7 064 401	197 400
				17 716 068	**324 064**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 392 004
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	16 095 748

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		
Nästa års beräknade amorteringar	324 064	324 064
	324 064	**324 064**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 334	1 310
Arbetsgivaravgifter	2 445	1 372
Fond för inre underhåll	24 499	24 499
	29 278	**27 181**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 951	33 359
Övriga upplupna kostnader		
Ellevio	7 557	4 496
Luleå Energi	2 798	5 206
Bollnäs Energi	67 923	65 685
HSB Södra Norrland	0	36 731
BoRevision	8 842	8 905
Styrelsearvode	23 050	27 425
Soc.avg. styrelsearvode	7 242	8 617
Sita (Suez)	0	379
Energibyrån	0	5 959
Energisparavtal	0	5 871
Förutbetalda hyror och avgifter	290 595	313 232
	440 958	**515 865**

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	50 438 000	50 438 000
Varav eget förvar	-14 774 000	-14 774 000
	35 664 000	**35 664 000**

Bollnäs den 26/2 2019

Ann-Sofi Asp

Erik Olof Johan Nordgren

Harry Eriksson

Lars-Åke Westlund

Robert Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019

Mats Lindén

Av stämman vald revisor

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

AMC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Rensänget org.nr. 716413-6629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Rensänget i Bollnäs 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. 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 brf Rensänget i Bollnäs 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.

Bollnäs den 10/4 2019

Anna Maria Christiansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindén
Av föreningen vald revisor