

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sannerudsgården (773200-1420) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:309 som byggdes år 1955 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018. På stämman deltog 10 medlemmar varav röstberättigade var 9 samt föreningsvalde revisorn.

Styrelsens sammansättning under året har varit efter stämma

Peter Karlsson	Ordförande	i tur att avgå
David Lindhe	Vice ordförande	vald tom 2019
Ulla-Britt Andersson	Sekreterare	vald tom 2019
Marcus Hammenlind	Ledamot	i tur att avgå
Susanne Burman	Suppleant 1	Avgick i december 2018

Firmatecknare är Peter Karlsson, David Lindhe, Ulla-Britt Andersson och Marcus Hammenlind två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 (5) protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Peter Rosengren, Lorka Revision. Föreningsvald revisor har varit Mats Sandström med Olle Andersson som suppleant.

Valberedningen har varit Martin Hammenlind.

Föreningens fastighet som byggdes 1955 består av 2 bostadshus med 7 trapphus. I fastigheten finns 67 lägenheter varav 1 hyresrätt och 2 lokaler varav 2 hyresrätter. En hyresrättslokal är outhyrd. Total bostadsyta är 3.720 kvm varav hyreslägenheten utgör 46 kvm. Lokalytan är totalt 80 kvm varav hyreslokaler utgör 80 kvm.

I föreningens fastigheter finns 32 parkeringsplatser som samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Som intern förvaltare/vicevärd har Martin Hammenlind fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Kil ek. för.	Ekonomisk förvaltning
HSB Kil ek. för	Teknisk förvaltare
Telia Sonera Skanova	Bredband, tv och IP telefoni
Kils Energi	Fjärrvärme
If AB	Fastighetsförsäkringar PR

Ellevio/Nordic Green Energy, Elavtal, nät och el
Certego Låssystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-04 av styrelsen.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan

Badrumsrenovering, tre trapphus	4 900 000
Nya armaturer i trapphus och källare	27 000
Renovering källartrappa	18 000
Nya brandvarnare mm	13 000
Totalt	4 958 000

Badrumsrenoveringsprojekt omfattande föreningens samtliga lägenheter har slutförts under året. Kostnaderna påverkar föreningens resultat kraftigt negativt såväl år 2017 som år 2018, vilket, efter det att den yttre fonden utnyttjats i sin helhet, skulle innebära att föreningen redovisade ett negativt eget kapital. Föreningen har därför valt att utnyttja den möjlighet till uppskrivning av fastighetens värde som redovisningsregelverket K2 medger. Det innebär att uppskrivning är tillåten upp till fastighetens taxeringsvärde. För föreningen innebär det en uppskrivning med 4 500 000 kr vilken kommer att skrivas av på 50 år. Innan badrumsprojektet började genomföras ordnades med bankfinansiering, vilken med marginal skall medföra att full finansiering finns utan att likviditetsproblem skall uppkomma.

Föreningen har en 15 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2018 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Badrum	4900										
Tak		10	200							10	
Fönster					10						10
Fasad			10					10			
Park./mark		305	30	15							
Trapphus	45										
Vatten					50						
Ventilation		4	4	4	4	5	4	4	4	4	4
Tvättstugor		10	30	10	10	10	10	10	10	10	10
Balkonger				25							25
OVK						75					
Övrigt	13	227	312	316	311	315	359	305	355	309	308
Total											
Kostnad	4958	556	586	365	405	405	373	329	369	333	357

Avgifterna har under året höjts med 0 % och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1.1.2019 med 0 %. Avsättning till inre fond avslutades under året.

Medlemsinformation

Under året har 9 (5) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68 (69). 

Flerårsöversikt, belopp i tusental kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	3670	3642	3625	3.576	3.443
Rörelseresultat	-487	-5608	401	1.245	1.074
Resultat efter finansiella poster	-727	-5776	266	905	457
NYCKELTAL (kronor om inte annat anges)					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	959	959	959	931	887
Låneskuld/kvm totalyta bostad o lokal	5083	4075	3349	3418	3.607
Avsättning UH-fond/ kvm totalyta	0	131	79	211	79
Avskrivning/kvm totalyta	132	113	113	113	113
Värmekostnad/kvm totalyta	124	136	149	148	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	81	82	76	91	88
Likviditet %	208 %	159%	398 %	521 %	276 %
Soliditet %	9 %	16 %	24 %	23 %	19 %

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Se även kommentar under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls-fond	Fritt eget kapital
Vid årets ingång	96 000	4 500 000	2 638 366	- 3 980 762
Resultatdisp enligt Stämmobeslut				
Avsättning enligt UH-plan				
Årets uttag			- 2 638 366	2 638 366
Avskrivning		- 90 000		90 000
Årets resultat				-726 686
Belopp vid årets utgång	96 000	4 410 000	0	- 1 979 082

AL

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande underhållsfond	- 1.252.396
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	500 000
Årets resultat	<u>- 726 686</u>

Till stämmans förfogande	- 1 979 082
--------------------------	-------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	- 1 979 082
-----------------------------------	-------------

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 669 716	3 642 396
Summa rörelseintäkter		3 669 716	3 642 396
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-3 433 371	-8 684 457
Personalkostnader och arvoden	4	-133 368	-130 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 000	-434 820
Summa rörelsekostnader		-4 156 739	-9 250 108
Rörelseresultat		-487 023	-5 607 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-239 665	-168 162
Summa finansiella poster		-239 663	-168 162
Resultat efter finansiella poster		-726 686	-5 775 874
Resultat före skatt		-726 686	-5 775 874
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-726 686	-5 775 874 <i>PR</i>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 980 679	17 311 679
Summa materiella anläggningstillgångar		19 980 679	17 311 679
Summa anläggningstillgångar		19 980 679	17 311 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	8	493	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 763	9 211
Summa kortfristiga fordringar		8 256	9 702
<i>Kassa och bank</i>	10	2 580 072	2 580 458
Summa omsättningstillgångar		2 588 328	2 590 160
SUMMA TILLGÅNGAR		22 569 007	19 901 839

PR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 000	96 000
Uppskrivningsfond		4 410 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll		0	2 638 366
Summa bundet eget kapital		4 506 000	7 234 366
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 252 396	1 795 112
Årets resultat		-726 686	-5 775 874
Summa fritt eget kapital		-1 979 082	-3 980 762
Summa eget kapital		2 526 918	3 253 604
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 799 764	15 022 879
Summa långfristiga skulder		18 799 764	15 022 879
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut, kortfristig del		500 000	450 000
Leverantörsskulder		98 183	440 419
Fond för inre underhåll	13	309 929	380 352
Skatteskulder	14	1 142	6 025
Övriga skulder	15	30 856	37 443
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	16	302 215	311 117
Summa kortfristiga skulder		1 242 325	1 625 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 569 007	19 901 839

pe

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avkrivits enligt en progressiv plan på 80 år. En ny bedömning bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Uppskrivning sker då fastigheterna bedöms ha ett bestående högre värde än det bokförda värdet.

I enlighet med K2 får uppskrivning högst ske upp till fastigheternas taxeringsvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	2,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

PR

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 524 161	3 524 052
	Hyrer lokaler	77 532	77 532
	Hyrer	94 224	94 353
	Övrigt	7 017	23 000
	Brutto	3 702 934	3 718 937
	Avsättning till fond för inre underhåll	-8 833	-53 000
	Avgiftsbortfall lokaler	-24 385	-23 541
	Summa	3 669 716	3 642 396

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städning	350 614	340 294
	Löpande underhåll/Reparationer	33 366	189 364
	Periodiskt underhåll	1 691 978	6 736 024
	Uppvärmning	470 803	514 964
	El	100 887	99 988
	Vatten	306 781	310 390
	Sophämtning	77 306	76 993
	Fastighetsförsäkringar	32 499	36 435
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 068	54 429
	Övrigt	0	0
	Summa	3 120 302	8 358 881

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningskostnader	215 260	215 260
	Medlemsavgift HSB	18 900	19 200
	Övrigt	78 909	91 117
		313 069	325 577

Not 4	Personalkostnader och arvoden	Män	Kvinnor
	Medeltalet anställda	0	0

Vid årets slut har föreningen ingen anställd personal.

Arvoden till förtroendevalda	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	55 123	56 924
Vicevärdsarvode	34 898	35 250
Föreningsvald revisor	3 296	3 178
Sociala kostnader	31 789	32 413
Övrigt	8 262	3 066
Delsumma	133 368	130 831

Anställda		
Löner och ersättningar	0	0
Bilersättning	0	0
Sociala kostnader	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
Delsumma	0	0

Totalsumma	133 368	130 831
-------------------	----------------	----------------

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
	Ränteintäkter	2	0
	Övriga ränteintäkter	0	0
		2	0

PN

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	239 665	168 154
	Övriga räntekostnader	0	8
		<u>239 665</u>	<u>168 162</u>

Not 7	Byggnader och mark	2018	2017
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:309		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 546 403	21 546 403
	Årets investeringar	3 259 000	0
	Årets avyttringar / utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar från pågående nyanläggning	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>24 805 403</u>	<u>21 546 403</u>
	Ingående uppskrivning	4 500 000	0
	Årets uppskrivning	0	4 500 000
	Utgående uppskrivningar	<u>4 500 000</u>	<u>0</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 846 722	-8 415 794
	Årets avskrivningar	-586 108	-430 928
	Årets återföring avskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 432 830</u>	<u>-8 846 722</u>
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	77 834	77 834
	Årets investeringar (parkeringsplatser)	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	<u>77 834</u>	<u>77 834</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 324	-8 432
	Årets avskrivningar	-3 892	-3 892
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 216</u>	<u>-12 324</u>
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	46 488	46 488
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>46 488</u>	<u>46 488</u>
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	19 980 679	17 311 679

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 17 340 000 kr. Värdeår 1984.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	13 800 000	3 198 000	16 998 000
Lokaler	342 000	0	342 000
	<u>14 142 000</u>	<u>3 198 000</u>	<u>17 340 000</u>

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattefordran	0	0
	Skattekonto	493	491
		<u>493</u>	<u>491</u>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Ränteintäkter	0	0
	Försäkring	7 763	9 211
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	Summa	<u>7 763</u>	<u>9 211</u>

PR

Not 10	Kassa och bank	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Swedbank	2 580 072	2 580 458
	Summa	2 580 072	2 580 458

Not 11	Skulder till kreditinstitut				<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Långgivare	Räntesats	Lånets löptid	ff-dag		
	Stadshypotek	1,15%	2018-11-02	2019-02-04	10 532 947	10 843 287
	Stadshypotek	1,15%	2018-10-03	2019-01-03	791 817	1 431 477
	Stadshypotek	1,95%	Byggnadskredit		0	3 198 115
	Stadshypotek	1,35%	2018-11-30	2021-04-30	7 975 000	0
	Summa				19 299 764	15 472 879

Avgår kortfristig del **500 000** **450 000**

Varav långfristig del **18 799 764** **15 022 879**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 450 tkr årligen.

Not 12	Övriga skulder	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Inre fond	309 929	380 352

Not 13	Skatteskulder	1 142	6 025
---------------	----------------------	--------------	--------------

Not 14	Övriga skulder	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Källskatt december	16 384	20 484
	Arbetsgivaravgift december	14 472	16 959
	Summa	30 856	37 443

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Upplupna pensionskostnader	0	0
	Upplupen löneskatt	0	0
	Upplupna arvoden, föreningsrevisor	5 000	5 363
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 205	265 787
	Upplupna räntekostnader	30 785	24 212
	Upplupna bokslutskostnader	4 225	0
	Upplupna bankkostnader	0	755
	Revisionsarvode	11 000	15 000
		302 215	311 117

m

Not 16	Ställda säkerheter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Uttagna pantbrev i fastighet	21 412 000	21 412 000
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 412 000	21 412 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Kil 2019-03-12



Peter Karlsson



Ulla-Britt Andersson

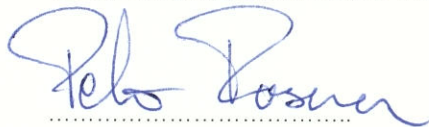


David Lindhe

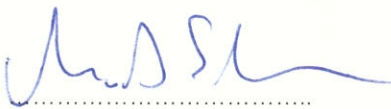


Marcus Hammenlind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Mats Sandström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sannerudsgården i Kil, org. nr 773200-1420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sannerudsgården i Kil 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 uti- från 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sannerudsgården i Kil för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Kil den

15/3-2019

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Mats Sandström

Den föreningsvalda revisorn