



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kannan i Motala

Org nr 724000-0658

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 69:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1950 på fastigheterna Lasarettet 5 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Norrängsgatan 1-3 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 26 bostäder med en sammanlagd yta av 1 845kvm. Medelytan för bostäder är ca 71 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	15	858
3 rum	6	426
4 rum	3	288
7 rum	2	274
Lägenheter bostadsrätt	26	1 845
Lokaler bostadsrätter	2	155
Lokaler hyresrätter	2	75
Garage	5	
Parkeringsplatser	34	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Mats Andersson, ordförande
Monika Karlsson, vice ordförande
Peter Gustafsson, sekreterare
Birgitta Jacksta, sekreterare
Agneta Johansson, ledamot
Lars Hörkvist, ledamot
Hasam Somic, ledamot
Linus Andersson, HSB ledamot
Kenneth Johansson, suppleant
Emil Hermansson, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mats Andersson, Birgitta Jacksta, Lars Hörkvist, Hasaim Somic och Emil Hermansson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Mats Andersson, Birgitta Jacksta, Monika Karlsson och Agneta Johansson två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 28 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit P-G Igelström och Anngret Igelström revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Mats Andersson

Ersättare: Monika Karlsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hasim Somic och Lars Hörkvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts. Omläggning av el för gemensamt elavtal. Byte av undercentral för fjärrvärme

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2002	Stambyte/El/Vatten
2013	Fönsterbyte, asfaltering p-platser och installation av motorvärmarruttag
2016	Tvätt av tak och husfasader, byte kantsten, anläggande av 2 st uteplatser

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren: Åtgärder mot radon, , installation av solpaneler, målning av trapphus.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Jouravtal finns med HSB Boservice..

Under verksamhetsåret har styrelsen varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har IP-TV via Telenor + egen installation för marksända kanaler. Lägenheterna är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 616 kr/kvm. Avgifterna är oförändrade 2020.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 2 946 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 054 445 kr. Under året har föreningen amorterat 72 912 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 207 893 kr.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 303	1 311	1 332	1 326	1 327
Rörelseresultat (tkr)	259	291	421	315	472
Resultat efter finansiella poster (tkr)	208	238	369	263	414
Balansomslutning (tkr)	6 456	6 197	6 128	5 780	5 745
Fond för yttre underhåll (tkr)	685	612	572	497	606
Soliditet (%)	45%	43%	40%	36%	32%

Definitioner av nyckeltalen:

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 550	220 000	612 046	1 587 003	237 970	2 692 929
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	237 970	-237 970	
Reservering till fond för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			73 000	-73 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Årets resultat					207 893	207 893
Belopp vid årets utgång	35 550	220 000	685 406	1 751 973	207 893	2 900 822

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 824 973
Disposition ur Fond för yttre underhåll	
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-73 000
Årets resultat	207 893
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 959 866

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 959 866
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 303 116	1 310 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 946	5 536
Summa rörelseintäkter		1 306 063	1 316 114

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-667 466	-642 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 302	-118 409
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-32 822
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-121 579	-115 428
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-118 330	-115 302
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-100	0
Summa rörelsekostnader		-1 046 777	-1 024 860

Rörelseresultat	259 286	291 254
------------------------	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 100	1 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 493	-55 036
Summa finansiella poster	-51 393	-53 284

Årets resultat	207 893	237 970
-----------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	207 893	237 970
Reservering till fond för yttre underhåll	-73 000	-73 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	32 822
Överföring till balanserat resultat	134 893	197 792

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 4 162 896 3 912 109

Inventarier och installationer

Not 11 4 098 8 196

Summa materiella anläggningstillgångar

4 166 994 3 920 305

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 167 494 3 920 805

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

480 707 1 454 810

Aktuell skattefordran

Not 13 13 036 23 150

Övriga kortfristiga fordringar

57 379 59 516

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 37 479 38 382

Summa kortfristiga fordringar

588 601 1 575 858

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 1 700 000 700 000

Summa kortfristiga placeringar

1 700 000 700 000

Summa omsättningstillgångar

2 288 601 2 275 858

Summa tillgångar

6 456 095 6 196 663

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	35 550	35 550
Upplåtelseavgifter	220 000	220 000
Fond för yttre underhåll	685 406	612 406
Summa bundet eget kapital	940 956	867 956

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 751 973	1 587 003
Årets resultat	207 893	237 970
Summa fritt eget kapital	1 959 866	1 824 973

Summa eget kapital

Not 16 **2 900 822** **2 692 929**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 964 033	3 036 945
Summa långfristiga skulder		2 964 033	3 036 945

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	90 412	90 412
Medlemmarnas inre fond	Not 18	183 271	169 331
Leverantörsskulder		167 747	91 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	20 790	18 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	129 021	96 195
Summa kortfristiga skulder		591 241	466 790

Summa skulder

3 555 274 **3 503 735**

Summa eget kapital och skulder

6 456 095 **6 196 663**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	207 893	237 970
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 330	115 302
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	326 223	353 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 154	-26 706
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 451	-61 716
Kassaflöde från löpande verksamhet	463 828	264 850
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-365 019	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-365 019	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-72 912	-107 912
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 912	-107 912
Årets kassaflöde	25 897	156 938
Likvida medel vid årets början	2 154 810	1 997 872
Likvida medel vid årets slut	2 180 707	2 154 810

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Fastighetslån

1 125 000 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 135 608	1 135 608
	Årsavgifter lokaler	108 984	108 984
	Hysesintäkt lokaler	5 052	12 774
	Hysesintäkt garage och bilplatser	62 418	60 318
	Årsavgift konsumtionsavgift el	120	4 260
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	3 840	0
	Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 093	3 634
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	0
		<u>1 303 116</u>	<u>1 310 578</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bonus	2 946	3 431
	Övrigt	0	2 105
		<u>2 946</u>	<u>5 536</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-29 194	-49 029
	El	-49 936	-39 226
	Uppvärmning	-189 457	-188 665
	Vatten	-85 075	-82 119
	Renhållning	-36 333	-36 507
	TV, bredband, iptelefoni	-61 634	-61 124
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-128 444	-113 905
	Försäkringar	-22 955	-21 956
	Fastighetsskatt	-43 708	-33 610
	Övriga driftskostnader	-20 731	-16 758
		<u>-667 466</u>	<u>-642 900</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 432	-9 938
	Förvaltningskostnader	-83 989	-73 748
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 488	-3 186
	Föreningsverksamhet	-4 347	-9 145
	Kontorsutrustning och -material	0	-878
	Förbrukningsinventarier	-26 846	-10 314
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
		<u>-139 302</u>	<u>-118 409</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-32 822
		<u>0</u>	<u>-32 822</u>



HSB – där möjligheterna bor

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-33 000	-27 000
Löner för anställda	-33 771	-32 217
Vicevärdsarvode	-21 600	-21 600
Övriga personalkostnader	-8 773	-9 074
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-24 435	-23 537
Uttagsskatt	0	0
Utbildning	0	0
	<u>-121 579</u>	<u>-115 428</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-114 232	-111 204
Inventarier	-4 098	-4 098
	<u>-118 330</u>	<u>-115 302</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Bolagsverket	100	0
	<u>100</u>	<u>0</u>

P

Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2070			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 757 755	6 757 755		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-56 788	0		
Årets investering byggnader		365 019	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		28 314	28 314		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		7 094 300	6 786 069		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 873 960	-2 762 756		
Årets försäljning, utrangering byggnad		56 788	0		
Årets avskrivningar byggnader		-114 232	-111 204		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 931 404	-2 873 960		
Utgående bokfört värde		4 162 896	3 912 109		
Bokförda värden byggnader		4 134 582	3 883 795		
Bokförda värden mark		28 314	28 314		
Fastighetsbeteckning:	Lassarettet 5				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	9 800 000	3 228 000	13 028 000	9 190 000
Lokaler	1951	497 000	260 000	757 000	604 000
		10 297 000	3 488 000	13 785 000	9 794 000

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		20 490	20 490
Utgående anskaffningsvärden		20 490	20 490
Ingående avskrivningar		-12 294	-8 196
Årets avskrivningar		-4 098	-4 098
Utgående avskrivningar		-16 392	-12 294
Utgående bokfört värde		4 098	8 196
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 13 Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran		13 036	23 150
		13 036	23 150

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		24 105	22 955
Upplupna ränteintäkter		708	146
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 666	15 281
		37 479	38 382

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

Placeringskonto HSB	1 700 000	700 000
	<u>1 700 000</u>	<u>700 000</u>

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 550	220 000	612 406	1 587 003	237 970
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	237 970	-237 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			73 000	-73 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					207 893
Belopp vid årets utgång	35 550	220 000	685 406	1 751 973	207 893

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,99%	2022-09-30	704 305	8 412
Stadshypotek		1,73%	2021-12-30	1 225 140	70 000
Stadshypotek		1,65%	2020-09-30	1 125 000	12 000
				<u>3 054 445</u>	<u>90 412</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 964 033
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	361 648
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 602 385
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 209 000	4 209 000
Summa ställda säkerheter	<u>4 209 000</u>	<u>4 209 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	169 331	165 681
Avsättning	15 000	15 000
Uttag	-1 060	-11 350
	<u>183 271</u>	<u>169 331</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	11 397	10 197
Arbetsgivaravgifter	9 393	8 701
	<u>20 790</u>	<u>18 898</u>

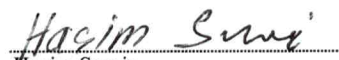
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

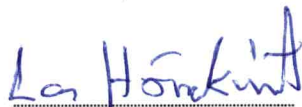
Upplupna räntekostnader	6 685	3 190
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 536	83 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 506
	<u>129 021</u>	<u>96 195</u>

Motala 23 / 4 2020


Agneta Johansson


Birgitta Jacksta

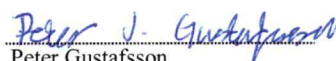

Hasim Somic


Lars Olof Hörnkvist


Linus Andersson

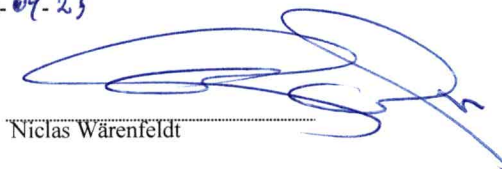

Mats Andersson


Monika Karlsson


Peter Gustafsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-23


P-G Igelström


Niclas Wärenfeldt

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kannan i Motala, org.nr. 724000-0658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kannan i Motala för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Kannan i Motala för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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.

Motala den 23/4 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



P-G Igelström
Av föreningen vald revisor