

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Enen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0696) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Mejslaren 5 och Poleraren 1, byggda år 1962, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	6 647
3	lokaler (hyresrätt)	1 229
58	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 Maj. På stämman deltog 41 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 109 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Andersson	ordförande
Siw Svärd	sekreterare
Gunilla Hedqvist	ledamot
Tommy Rydstrand	ledamot
Oskar Jansson	ledamot
Andreas Johansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ann Floberg	styrelsesuppleant
Ulrika Carlebring	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson och Siv Svärd samt suppleanterna Ann Floberg och Ulrica Carlebring.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har Mikael Andersson, Hans Jönsson, Siv Svärd och Gunilla Hedkvist varit, två i förening.

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

Valberedning har Karl Holmström, Jan Hiller och Maj-Britt Hiller varit.

Fritidskommitté har Gunilla Hedkvist, Eivor Wanke och Birgitta Persson varit.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: boule, bingo, promenader, surströmmingsfest, ärtsoppa och julfest.

Fritidskommitté har Gunilla Hedkvist, Eivor Wanke och Birgitta Persson varit.

Vicevärd har Hans Jönsson varit.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 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: 448.000 kr och följer fastställd underhållsplan.



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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Relining Valhallavägen 19 Spolning samtliga köksledningar Montering brandsläckare Grundvattenpumpar och åtgärddar rör dagvatten
2015	Nya altaner 6st Trapphusbelysning Barrsättragatan 46 Justering cykelnedfart Barrsättragatan 46
2016	Underhåll sopskåp Nya kodlås och nyckelsystem Expansionskärl och avluftare Termostatbyte i lgh och allmänna utrymmen Relining ca 40 m Valhallavägen 16 Trappbelysning Valhallavägen 16 Nya lampor och lampkåpor vid entréerna
2017	Brandgata höghus Relining dagvattenledningar 6 st Valhallavägen 16 5 st nya p-platser Övernattningsrum Barrsättragatan 46 Byte lysrörsarmatur Coop byggnad
2018	Cirkulationspump fjärrvärme Belysning parkering Energideklaration

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Ombyggnad samlingslokal
2019-2021	Målning trapphus och tvättstugor

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 184.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 571 kr/kvm 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	5 011	4 977	4 987	4 926	4 859
Rörelseresultat i tkr	1 020	659	409	745	682
Resultat efter finansiella poster i tkr	912	555	218	461	277
Balansomslutning i tkr	21 493	21 249	20 604	21 711	21 322
Soliditet %	51,8	48,1	46,9	43,5	42,2
Årsavgift/kvm* i kr	571	571	565	552	541
Driftskostnad/kvm i kr	384	367	385	363	353
Räntekostnad/kvm i kr	14	13	25	36	52
Bankskuld/kvm i kr	1 083	1 125	1 168	1 330	1 356

*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	398 865	0	1 723 001	7 543 520	554 512
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				554 512	-554 512
Innevarande års avs/dis			392 262	-392 262	
Årets resultat					912 232
Belopp vid årets slut	398 865	0	2 115 263	7 705 770	912 232



Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 723 001
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	448 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-55 738</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 115 263

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 705 770
Årets resultat	<u>912 232</u>
Summa	8 618 002

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 618 002
--------------------------------	------------------

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



**HSBs Brf Enen I Sandviken**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 010 762	4 977 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 983	9 806
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 037 745</u>	<u>4 986 885</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 025 124	-2 888 913
Planerat underhåll	Not 5	-55 738	-474 421
Övriga externa kostnader	Not 6	-105 179	-110 875
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-248 142	-283 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-583 656	-570 368
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-4 017 838</u>	<u>-4 328 243</u>
Rörelseresultat		1 019 907	658 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	275	1 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-107 950	-105 318
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-107 675</u>	<u>-104 130</u>
Resultat efter finansiella poster		912 232	554 512
Årets resultat		912 232	554 512



HSBs Brf Enen I Sandviken

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 17 417 061	17 984 144
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12 50 823	30 251
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 41 967	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	17 509 851	18 014 395
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>	 17 509 851	 18 014 395
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	31 542	11 952
Övriga fordringar	Not 14 3 699 060	2 988 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 230 044	227 985
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	3 960 646	3 228 719
 Kassa och bank	22 558	5 844
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>	 3 983 204	 3 234 563
Summa tillgångar	21 493 055	21 248 958

**HSBs Brf Enen I Sandviken****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

398 865

398 865

Fond för yttre underhåll

2 115 263

1 723 001

Summa bundet eget kapital

2 514 128

2 121 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 705 770

7 543 520

Årets resultat

912 232

554 512

Summa fritt eget kapital

8 618 002

8 098 032

Summa eget kapital

11 132 130

10 219 897

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17, 20

6 484 270

8 527 609

Summa långfristiga skulder

6 484 270

8 527 609

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

2 043 339

336 800

Leverantörsskulder

282 771

349 020

Aktuella skatteskulder

6 086

8 440

Övriga skulder

Not 18

775 932

793 194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

768 528

1 013 997

Summa kortfristiga skulder

3 876 656

2 501 451

Summa eget kapital och skulder**21 493 055****21 248 958**

**HSBs Brf Enen I Sandviken**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	912 232	554 512
Avskrivningar	583 656	570 368
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 495 888	1 124 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 633	-45 167
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-331 335	427 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 142 921	1 506 830
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-41 967	-246 757
Investeringar i maskiner	0	0
Investeringar i inventarier	-37 145	-21 688
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-79 112	-268 445
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-336 800	-336 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 800	-336 800
Årets kassaflöde	727 009	901 585
Likvida medel vid årets början	2 986 507	2 084 921
Likvida medel vid årets slut	3 713 515	2 986 507

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



HSBs Brf Enen 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	90 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	90 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 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 slutförfalldatum 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.



HSBs Brf Enen 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.

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 1.740.110 kr (1.740.110 kr).

Redovisningsvaluta

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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



HSBs Brf Enen I Sandviken

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 796 368	3 796 368
	Hyror	1 096 480	1 068 992
	Debiterade förbrukningsavgifter	216 970	220 984
	Överlåtelseavgifter	15 932	6 720
	Pantavgifter	5 915	4 918
	Övrigt	0	0
	Brutto	5 131 665	5 097 982
	Avsatt till inre fond	-120 903	-120 903
	Summa nettoomsättning	5 010 762	4 977 079
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Garageföreningar	26 420	9 806
	Faktura	563	0
		26 983	9 806
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	550 278	424 171
	Reparationer	151 873	180 241
	El	277 046	287 137
	Uppvärmning	794 670	812 251
	Vatten	353 833	356 224
	Sophämtning	118 646	107 348
	Övriga avgifter	338 328	334 286
	Förvaltningsarvoden	195 743	193 806
	Fastighets-skatt/avgift	162 220	162 220
	Övriga driftskostnader	82 488	31 228
		3 025 124	2 888 913
Not 5	Planerat underhåll		
	Belysning parkering och entréer	55 004	0
	Byte pump undercentral	46 744	0
	Justering kostn armaturer lokal (Konsum) från 2017	-46 010	230 050
	Värmeåtgärder	0	67 472
	Övernattningsrum	0	91 393
	El-mätare	0	6 250
	Brandgata, staket	0	79 256
		55 738	474 421
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	6 804	6 804
	Förbrukningsinventarier och material	1 263	2 011
	Tele och post	12 603	12 830
	Revisions- och förvaltningskostnader	34 933	39 104
	Medlemsverksamhet	4 146	4 846
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	45 430	45 280
		105 179	110 875



HSBs Brf Enen 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	70 600	69 400
	Revisorsarvode	4 779	4 375
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	19 740	11 300
	Vicevärdsarvode	99 996	135 711
	Arbetsgivaravgifter	53 027	62 880
		248 142	283 666
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	559 895	557 631
	Avskrivning markanläggningar	7 188	1 198
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	16 573	11 539
		583 656	570 368
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	275	1 188
		275	1 188
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	107 934	105 303
	Räntekostnader kortfristiga skulder	16	15
		107 950	105 318



HSBs Brf Enen I Sandviken

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 974 708	28 727 951
Årets investeringar, 2017 relining dagvattenledning, parkering	0	246 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 974 708	28 974 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 990 564	-10 431 734
Årets avskrivningar	-567 083	-558 829
Utgående avskrivningar	-11 557 646	-10 990 564
Bokfört värde	17 417 061	17 984 144
varav byggnader	16 902 697	17 462 592
varav markanläggningar	135 365	142 552
varav mark	379 000	379 000
	17 417 061	17 984 144
Taxeringsvärde för fastigheten Mejslaren 5 och Poleraren 1 i Sandviken. Värdeår är 1972.		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	3 984 000	3 984 000
	30 984 000	30 984 000
Mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	1 798 000	1 798 000
	9 598 000	9 598 000
Taxvärde totalt	40 582 000	40 582 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	157 875	136 187
Årets investeringar, diskmaskin, TV	37 145	21 688
Utrangering	-10 620	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 400	157 875
Ingående avskrivningar	-127 624	-116 085
Årets avskrivningar	-16 573	-11 539
Utrangering	10 620	0
Utgående avskrivningar	-133 577	-127 624
Bokfört värde	50 823	30 251
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser ombyggnation samlingslokal 2019		
Årets investeringar	41 967	0
Utgående anskaffningsvärde	41 967	0
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	8 103	8 119
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	3 690 957	2 980 663
	3 699 060	2 988 782
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Telia	67 952	67 335
Protector	72 545	69 345
HSB Södra Norrland	66 819	64 363
Egen lokal	567	567
Anticimex	0	3 175
Upplupna intäkter	22 161	23 200
	230 044	227 985



HSBs Brf Enen I Sandviken

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

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	398 865	0	1 723 001	7 543 520	554 512
Vinstdisp enl. stämmobeslut				554 512	-554 512
Innevarande års avs./disp.			392 262	-392 262	
Årets resultat					912 232
Belopp vid årets slut	398 865	0	2 115 263	7 705 770	912 232

Not 17, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788456146	1,21%	2019-09-20	1 896 539	190 000
Nordea*	39788673198	0,98%	2020-04-09	1 856 120	40 000
Nordea	39788673201	1,46%	2021-04-15	4 774 950	106 800
*Rörlig ränta och lånet kan villkorsändras var tredje månad.				8 527 609	336 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 484 270

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 843 609

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	336 800	336 800
Nästa års omsättning av lån	1 706 539	0
	2 043 339	336 800

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 209	1 222
Arbetsgivaravgifter	2 743	15 625
Mervärdesskatt	41 459	42 560
Fond för inre underhåll	730 521	733 787
	775 932	793 194

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 931	16 468
Övriga upplupna kostnader		
Luleå Energi el	9 927	22 137
Sandviken Energi elnät, värme och vatten	140 425	129 995
Arvode styrelse och revisor inkl arb g avg	50 991	49 624
BoRevision	9 840	9 596
Ica	3 332	4 529
HSB Södra Norrland	11 176	0
Markax	8 802	0
Brf Poleraren	26 686	17 656
Relita	4 371	0
Coop Mitt	0	230 050
Förutbetalda hyror och avgifter	402 159	414 354
Övriga förutbetalda intäkter	78 888	119 588
	768 528	1 013 997

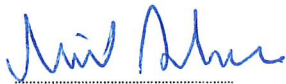
Julie

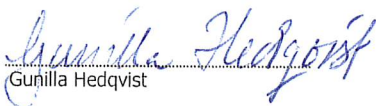


HSBs Brf Enen I Sandviken

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	21 922 000	21 922 000

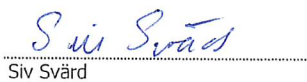
Sandviken den 16 april 2019

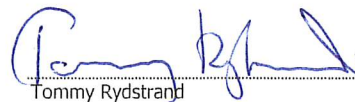

Mikael Andersson


Gunilla Hedqvist


Andreas Johansson


Oscar Jansson


Siv Svärd


Tommy Rydstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29 april 2019


Johanna Gustavsson

Johanna Gustavsson
Av stämman vald revisor


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen i Sandviken, org.nr. 785500-0696.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen 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 och kassaflöde 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. Revisornas 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 HSB Brf Enen 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 29/4 2019


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor