

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kanalen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni. På stämman deltog 50 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 21 februari. Ärendet på extrastämman var andra beslutet att anta nya normalstadgar 2011, version 5. Stämman beslutade enhälligt att anta stadgarna.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Karl-Axel Mattson	ordförande
Janet Johnsson	sekreterare
Kaarina Hultinger	studieorganisatör
Håkan Klang	ledamot
Maritha Ljunggren Eriksson	ledamot
Johnny Ågren	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ingrid Gustavsson	styrelsesuppleant
Hans Sandström	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Janet Johnsson, Håkan Klang samt suppleanten Ingrid Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Palmgren, Ann-Christin Johansson, Karl-Axel Mattson samt Janet Johnsson, två i förening.

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

Valberedning har varit Benny Kling.

Vicevärd har varit Ann-Christin Johansson samt teknisk vicevärd Håkan Palmgren.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Kaarina Hultinger (sammankallande) samt Ingrid Gustavsson.

Studieverksamhet

Veckoträffar anordnas, boule, diverse andra aktiviteter.

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

Föreningen har tecknat gruppavtal för TV, bredband och IP telefoni samt möjligheten att använda TV utbudet i sitt sommarhus eller iPad. För mer information kontakta Telenor.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 546 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Asfaltering infartsväg och parkering för hus 32 och 34 slutfördes under året. Två stycken nya besöks parkeringsplatser uppfördes utanför hus. Balkongprojektet färdigställdes under året samt återställning av marken. I samband med detta höjdes marken runt husen för att få fall ifrån huslivet. Längs huslivet anlades plattläggning samt singelytor under balkongerna.
2018	Byte till nya inglasade balkonger påbörjades. Ombyggnad av belysningar i källargångar.
2017-2018	Fortsatt ombyggnad och asfaltering av körvägar. Underhållsarbeten på yttertak. Översyn av yttre belysning inom området.
2016	Underhåll av yttertak, byte cirkulationspump för värme

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Inventering av fasader med eventuella åtgärder. Mindre underhållsarbeten för hus 33 (HSB). Asfaltering utanför hus 41.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att införa balkongtillägg med 335 kr/månad och lägenhet för 2019 med anledning av utförande på nya balkongerna samt från april 2019 en avgift för Tv, bredband och ip-telefoni med 150:-/mån.

I budget för 2020 ingår 370 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 675 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 162 medlemslägenheter har under året 22 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 32 och avgått 30 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 665	6 846	6 848	6 836	6 840
Rörelseresultat i tkr	1 609	1 031	1 320	1 785	1 480
Resultat efter finansiella poster i tkr	717	352	664	1 108	660
Balansomslutning i tkr	57 525	57 923	42 009	42 468	42 851
Soliditet %	17,4	15,9	21,2	19,4	16,7
Årsavgift/kvm* i kr	675	675	675	675	695
Driftskostnad/kvm i kr	359	330	316	315	321
Räntekostnad/kvm i kr	88	68	66	68	81
Bankskuld/kvm i kr	4 530	4 645	3 131	3 229	3 327

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	4 832 936	3 892 309	352 107
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	352 107	-352 107
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			546 000	-546 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-350 319	350 319	0
Årets resultat					716 545
Belopp vid årets utgång	190 120	0	5 028 617	4 048 735	716 545

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 832 936
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	546 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-350 319
Fondbehållning vid årets slut:	5 028 617

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 048 735
Årets resultat	716 545
Summa	4 765 280

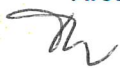
Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 765 280**

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



RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 664 906	6 845 904
Summa rörelseintäkter		7 664 906	6 845 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 662 752	-3 371 904
Övriga externa kostnader	Not 4	-449 360	-326 236
Underhåll enligt plan	Not 5	-362 826	-685 994
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-328 707	-218 964
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 841	-1 211 300
Summa rörelsekostnader		-6 055 486	-5 814 398
Rörelseresultat		1 609 420	1 031 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 619	15 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 494	-694 899
Summa finansiella poster		-892 875	-679 400
Årets resultat		716 545	352 107



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 52 651 727 34 443 807

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 10 313 416

Summa materiella anläggningstillgångar

52 651 727 44 757 223

Summa anläggningstillgångar

52 651 727 44 757 223

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 4 200

Avräkningskonto HSB

2 774 159 11 183 625

Övriga kortfristiga fordringar

2 442 2 908

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 338 975 223 171

Summa kortfristiga fordringar

3 115 577 11 413 904

Kassa

1 088 1 088

Bank

Not 11 1 756 438 1 750 426

Summa kassa och bank

1 757 526 1 751 514

Summa omsättningstillgångar

4 873 102 13 165 418

Summa tillgångar

57 524 829 57 922 641





HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	190 120	190 120
Fond för yttre underhåll	5 028 617	4 832 936
Summa bundet eget kapital	5 218 737	5 023 056

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 048 735	3 892 309
Årets resultat	716 545	352 107
Summa fritt eget kapital	4 765 280	4 244 416

Summa eget kapital

Not 12 **9 984 017** **9 267 472**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 108 336	46 275 937
Summa långfristiga skulder		16 108 336	46 275 937

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 167 601	1 183 340
Leverantörsskulder		341 365	327 570
Aktuell skatteskuld	Not 14	30 671	6 483
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 466	4 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	891 374	857 600
Summa kortfristiga skulder		31 432 477	2 379 232

Summa skulder

47 540 813 **48 655 169**

Summa eget kapital och skulder

57 524 829 **57 922 641**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

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

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 1,5% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28.982.231 kr.

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 441 144	6 441 144
Årsavgifter lokaler	206 328	206 328
Hysesintäkt lokaler	27 756	27 756
Hysesintäkt garage och bilplatser	185 940	177 195
Hysesrabatter	-33 564	-33 564
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	151 350	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 464	27 045
Övriga intäkter	649 488	0
	7 664 906	6 845 904

Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-418 306	-274 818
El	-194 062	-195 245
Uppvärmning	-1 088 317	-1 030 775
Vatten	-583 966	-546 043
Renhållning	-245 634	-259 160
TV, bredband, iptelefoni	-113 219	-106 677
Obligatoriska besiktningar	-3 425	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	-636 114	-589 242
Försäkringar	-107 652	-102 870
Fastighetsskatt	-197 320	-173 090
Övriga driftskostnader	-74 737	-93 984
	-3 662 752	-3 371 904

Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-18 663	-19 201
Förvaltningskostnader	-213 708	-206 412
Kostnader överlåtelse och panter	-37 593	-27 488
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-117 420	-12 279
Medlemsavgifter HSB	-53 500	-53 500
Arrende, hyra, leasing	-7 356	-7 356
Kundförluster m m	-1 120	0
	-449 360	-326 236

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll huskropp utvändigt	-350 319	-225 706
Underhåll mark och utemiljö	-12 507	-460 288
	-362 826	-685 994

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen *	-238 764	-131 700
Löner för anställda	0	-2 660
Vicevärdsarvode	-44 856	-43 500
Sociala avgifter	-45 087	-41 104
	-328 707	-218 964

* I beloppet ingår 92.060:- i utbetald ersättning för arbete i samband med byte av balkonger

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 235 378	-1 194 837
Markanläggningar	-16 463	-16 463
	-1 251 841	-1 211 300

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 370 730	59 370 730
Ombyggnation samt inglasning av balkonger	19 459 762	0
Ingående anskaffningsvärde mark	243 390	243 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 453	328 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 402 335	59 942 573

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 298 875	-24 104 038
Årets avskrivningar byggnader	-1 235 378	-1 194 837
Ingående avskrivningar markanläggningar	-199 892	-183 429
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 463	-16 463
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 750 608	-25 498 767

Utgående bokfört värde

	52 651 727	34 443 806
Bokförda värden byggnader	52 296 239	34 071 855
Bokförda värden mark	243 390	243 390
Bokförda värden markanläggningar	112 098	128 561

Fastighetsbeteckning: Armeraren 1 samt Grundläggaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1980	Byggnad 49 759 000	Mark 12 533 000	Totalt 62 292 000	Föreg år 54 549 000
----------------	-----------------	-----------------------	--------------------	----------------------	------------------------

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 313 416	0
Årets Investering	0	10 313 416
Ombyggnation samt inglasning av balkonger	-10 313 416	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	10 313 416

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	113 574	107 652
HSB	126 408	106 016
Bredband	96 713	8 890
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 280	613
	338 975	223 171

Not 11 Bank			
SBAB			
		1 756 438	1 750 426
		1 756 438	1 750 426

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	4 832 936	3 892 309	352 107
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	352 107	-352 107
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			546 000	-546 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-350 319	350 319	
Årets Resultat					716 545
Belopp vid årets utgång	190 120	0	5 028 617	4 048 735	716 545

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,07%	2020-03-01	5 761 800	0
Stadshypotek		2,07%	2020-03-01	5 665 764	0
Stadshypotek		2,07%	2020-03-01	7 485 240	0
Stadshypotek		2,07%	2020-03-01	7 936 465	0
Stadshypotek		2,07%	2020-03-01	3 135 000	916 674
Stadshypotek		1,40%	2021-09-30	10 325 000	150 000
Stadshypotek		2,05%	2023-12-01	5 966 668	33 332
				46 275 937	1 100 006
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 108 336
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 400 024
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 775 907

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

47 556 000	47 556 000
47 556 000	47 556 000

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	30 671	6 483
	<u>30 671</u>	<u>6 483</u>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 332	1 227
Arbetsgivaravgifter	134	25
Övriga kortfristiga skulder	0	2 987
	<u>1 466</u>	<u>4 239</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	12 522	12 637
Upplupna räntekostnader	0	7 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	636 168	549 966
El, Fjärrvärme, Vatten	183 829	200 640
Upplupet arvode	39 855	40 220
Upplupet revisionsarvode	19 000	18 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 649
	<u>891 374</u>	<u>857 600</u>

7/5 2020

Håkan Klang
Håkan Klang

Janet Jonsson
Janet Jonsson

Johnny Agren
Johnny Agren

Kaarina Hultinger
Kaarina Hultinger

Karl-Axel Mattsson
Karl-Axel Mattsson

Maritha Ljunggren Eriksson
Maritha Ljunggren Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-09

Johanna Gustavsson
Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

200616

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 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 Kanalen i Sandviken för år 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.

Sandviken den 9 / 6 2020

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

200616

Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor