

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vesslan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0654) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Järven 1, 2, 3, 4 och 5, Illern 2, Vesslan 1 och 2 i Sandviken byggd år 1954-55 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
197	lägenheter (bostadsrätt)	11 225
17	lokaler (hyresrätt)	747
16	garage	
182	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman beslutade även enhälligt att anta nya normalstadgar 2011 ver 5, andra beslutet.

Föreningen hade vid årets slut 198 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Carina Åström Sparf	ordförande
Lennart Jäderberg	sekreterare
Peter Sjögren	studieorganisatör
Anders Backlund	ledamot
Anneli Pirinen	ledamot
Johan Erlandsson	ledamot
Bo Dahlström	ledamot
Andreas Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Niklas Ekbom	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Åström Sparf, Bo Dahlström samt Johan Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Åström Sparf, Lennart Jäderberg, Peter Sjögren samt Anders Backlund, två i förening.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter.

Övrigt

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: 834 000 kr och följer fastställd underhållsplan.



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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av garageportar
2016	OVK, Linjemålning parkeringar, Byte undercentral, Fasadrenovering
2017	Ny återvinningscentral
2018	Fasader etapp 2, Fortsättning undercentral och kulvertar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Nytt låssystem, Fasadrenovering etapp 3, Byte av radiatorer (element)

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 357 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 781 kr/m² 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Investeringar, ev framtida höjda räntor, dyrare sophämtning då de boende inte sorterar sina sopar.

Medlemsinformation

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 22 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	9 956	10 040	10 048	10 134	9 270
Rörelseresultat i tkr	2 494	3 150	2 951	2 915	2 569
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 483	2 016	1 696	1 458	1 291
Balansomslutning i tkr	69 394	64 338	64 317	63 161	63 784
Soliditet %	21,7	21,1	18,0	15,6	13,2
Årsavgift/kvm* i kr	766	766*	766*	743*	757
Driftskostnad/kvm i kr	457	405	413	429	423
Räntekostnad/kvm i kr	85	95	106	123	109
Bankskuld/kvm i kr	4 363	4 072	4 193	4 309	4 442

*Årsavgiften per kvm avser endast andelstal 1 fr.om. 2015 d.v.s. exkl balkongavgiften.
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	326 675	0	8 148 152	3 095 080	2 015 662
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				2 015 662	-2 015 662
Innevarande års avs/dis			698 996	-698 996	
Årets resultat					1 483 453
Belopp Vid årets slut	326 675	0	8 847 148	4 411 746	1 483 453

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 148 152
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	843 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-144 004</u>
Fondbehållning vid årets slut:	8 847 148

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 411 746
Årets resultat	<u>1 483 453</u>
Summa	5 895 199

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 895 199
--------------------------------	------------------

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

✓

**HSBs Brf Vesslan I Sandviken**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 954 806	10 039 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 083	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		9 955 889	10 039 694
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-5 472 173	-4 848 876
Planerat underhåll	Not 5	-144 004	-208 552
Övriga externa kostnader	Not 6	-251 689	-235 499
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 038	-105 214
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 488 475	-1 491 523
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-7 462 379	-6 889 664
Rörelseresultat		2 493 510	3 150 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 480	8 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 014 537	-1 143 013
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 010 057	-1 134 368
Resultat efter finansiella poster		1 483 453	2 015 662
Årets resultat		1 483 453	2 015 662

r

**HSBs Brf Vesslan I Sandviken**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	53 387 019	54 875 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	12 273 215	2 650 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 660 234	57 526 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		65 660 234	57 526 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 801	16 972
Övriga fordringar	Not 14	1 951 335	3 631 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	509 216	416 825
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 469 352	4 065 591
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 231 983	2 729 261
Kassa och bank		32 971	16 726
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 734 306	6 811 579
Summa tillgångar		69 394 540	64 337 623

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

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

326 675

326 675

Fond för yttre underhåll

8 847 148

8 148 152

Summa bundet eget kapital

9 173 823

8 474 827

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 411 746

3 095 080

Årets resultat

1 483 453

2 015 662

Summa fritt eget kapital

5 895 199

5 110 742

Summa eget kapital

15 069 022

13 585 569

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18, 22

46 184 062

47 282 640

Summa långfristiga skulder

46 184 062

47 282 640

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 19

6 052 115

1 467 702

Leverantörsskulder

629 223

437 383

Aktuella skatteskulder

6 760

12 475

Övriga skulder

Not 20

249 748

263 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 203 610

1 288 014

Summa kortfristiga skulder

8 141 456

3 469 414

Summa eget kapital och skulder**69 394 540****64 337 623**



HSBs Brf Vesslan 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	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 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 Vesslan 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 34 834 499 kr (34 834 499 kr)

Redovisningsvaluta

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

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs Brf Vesslan I Sandviken

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 596 164	8 596 164
	Hyror	1 314 617	1 405 162
	Överlåtelseavgifter	27 312	28 000
	Pantavgifter	16 751	10 289
	Övrigt	-38	79
	Brutto	9 954 806	10 039 694
	Summa nettoomsättning	9 954 806	10 039 694
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 083	0
		1 083	0
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	910 737	702 062
	Reparationer	565 125	323 197
	El	221 746	187 282
	Uppvärmning	1 515 831	1 468 742
	Vatten	717 724	699 099
	Sophämtning	217 464	193 832
	Övriga avgifter	611 453	553 825
	Förvaltningsarvoden	466 780	464 356
	Fastighets-skatt/avgift	180 588	180 588
	Övriga driftskostnader	64 726	75 894
		5 472 173	4 848 876
Not 5	Planerat underhåll		
	Tvättmaskin	69 307	0
	Grillplatser	74 697	0
	Föregående år	0	208 552
		144 004	208 552
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	84 624	84 624
	Tele och post	0	500
	Revisions- och förvaltningskostnader	98 440	87 275
	Externa tjänster	5 525	0
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	63 100	63 100
		251 689	235 499

**HSBs Brf Vesslan 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	79 200	76 500
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 950	3 915
	Arbetsgivaravgifter	22 888	24 799
		106 038	105 214
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 488 475	1 488 475
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	0	3 048
		1 488 475	1 491 523
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	4 480	8 645
		4 480	8 645
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 014 537	1 142 994
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	19
		1 014 537	1 143 013



HSBs Brf Vesslan I Sandviken

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	80 849 969	80 849 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80 849 969</u>	<u>80 849 969</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 974 476	-24 486 001
Årets avskrivningar	-1 488 475	-1 488 475
Utgående avskrivningar	<u>-27 462 950</u>	<u>-25 974 476</u>
Bokfört värde	53 387 019	54 875 494
varav byggnader	53 129 619	54 618 094
varav markanläggningar	0	0
varav mark	257 400	257 400
	<u>53 387 019</u>	<u>54 875 494</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Järven 1, 3, 4, 5, Illern 2, Vesslan 1 & 2 i Sandviken. Värdeår är 1979-80.		
Byggnad - bostäder	43 482 000	43 482 000
Byggnad - lokaler	1 018 000	1 018 000
	<u>44 500 000</u>	<u>44 500 000</u>
Mark - bostäder	10 524 000	10 524 000
Mark - lokaler	839 000	839 000
	<u>11 363 000</u>	<u>11 363 000</u>
Taxvärde totalt	55 863 000	55 863 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	169 438	169 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>169 438</u>	<u>169 438</u>
Ingående avskrivningar	-169 438	-166 390
Årets avskrivningar	0	-3 048
Utgående avskrivningar	<u>-169 438</u>	<u>-169 438</u>
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser fasadarbeten samt undercentral		
Ingående anskaffningsvärde	2 650 550	0
Årets investeringar	9 622 665	2 650 550
Utgående anskaffningsvärde	<u>12 273 215</u>	<u>2 650 550</u>
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	101	118
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 951 234	3 631 676
	<u>1 951 335</u>	<u>3 631 794</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
HSB	154 417	121 331
Försäkring	226 416	167 948
Comhem	103 447	103 127
Egna lokaler	21 156	21 156
Securitas	3 780	3 263
	<u>509 216</u>	<u>416 825</u>
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Övriga placeringar, aktieindexobligationer mm	1 231 983	2 729 261
	<u>1 231 983</u>	<u>2 729 261</u>



HSBs Brf Vesslan I Sandviken

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	326 675	0	8 148 152	3 095 080	2 015 662
Vinstdisp enl. stämmobeslut				2 015 662	-2 015 662
Innevarande års avs/disps.			698 996	-698 996	
Årets resultat					1 483 453
Belopp vid årets slut	326 675	0	8 847 148	4 411 746	1 483 453

**HSBs Brf Vesslan I Sandviken****Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut****Not 19**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855411977	1,61%	2022-09-23	4 500 000	125 000
Swedbank	2855412009	2,47%	2019-09-25	4 500 000	125 000
Swedbank	2856967621	2,10%	2020-11-25	6 115 644	359 744
Swedbank	2857458414	2,22%	2023-03-24	8 306 147	150 000
Swedbank	2950511523	1,50%	2022-06-22	4 950 000	200 000
Swedbank	2950787214	2,15%	2024-09-11	12 715 031	427 396
Swedbank	854012846	1,58%	2021-08-25	11 149 355	289 975
				52 236 177	1 677 115

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 184 062

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 850 602

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	1 677 115	1 467 702
Nästa års omsättning av lån	4 375 000	0
	6 052 115	1 467 702

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	825	0
Arbetsgivaravgifter	867	2
Fond för inre underhåll	244 255	260 037
Övriga kortfristiga skulder	3 801	3 801
	249 748	263 840

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	77 315	90 110
Övriga upplupna kostnader		
Snöröjning	21 648	17 135
El	38 669	34 711
Fjärrvärme	188 319	162 365
Vatten & avlopp	60 447	60 306
Upplupna arvoden	76 782	78 832
Undercentral	50 000	50 000
Förutbetalda hyror och avgifter	690 430	794 555
	1 203 610	1 288 014



HSBs Brf Vesslan I Sandviken

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 22 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

59 019 100

59 019 100

Sandviken den 16/5 2019

Anders Backlund
Andreas Andersson
Anneli Pirinen
Bo Dahlström
Carina Åström Sparf
Johan Erlandsson
Lennart Jäderberg
Peter Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29 maj 2019

Johanna Gustavsson
Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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 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. 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 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 Vesslan 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 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 29/5 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor