

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bacchus med säte i Sundsvall (org.nr 789200-3034) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bacchus 8, byggd år 1961 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
31	lägenheter (bostadsrätt)	2 030
5	lokaler (bostadsrätt)	1 045
2	lokaler (hyresrätt)	162
28	garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180618. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Samt: a/ Stadgeändring 2:a beslutet, Version 5 samt komplettera stadgarnas § 11 avseende andelstal. Stämman beslutade så.

b/ Ändring av lokal 7001 från bostadsrätt till 2 hyreslokaler samt lokal 7004 från bostadsrätt till föreningslokal. Stämman beslöt enligt förslaget.

c/ Nya ordningsregler för Garaget. Stämman beslöt enligt förslaget.

Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Schmidt	ordförande
Thomas Eriksson	vice ordförande
Leif B Svensson	sekreterare/studieorg/webbredaktör
Josefine Söderström	ledamot
Henric Bufvers	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Bengt Ålund	styrelsesuppleant. Miljöansvarig.
Rolf Blomkvist	styrelsesuppleant
Chatrine Rodin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Schmidt och Thomas Eriksson samt suppleanten Rolf Blomkvist

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Schmidt, Thomas Eriksson, Leif B Svensson och Sara Henriksson två i förening.

Revisor har varit Per Östberg med Macus Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Åsa Svensson (samankallande) och Solgun Ålund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Julbord på Knaust den 19 december.

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: 114 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i september.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	a/ Entréporter i glas inklusive de flesta ytterdörrar har ersatts av moderna glaspartier / dörrar. b/ Nytt låssystem med taggar för gemensamhets utrymmena. c/ Ny informationstavla med bokning av tvättstuga och gästrum. d/ Nya frånluftsventiler i hela huset. e/ Åtgärder mot ljudproblem från Pipeline. f/ Målning av pelare, tak, väggar samt åtgärdat betongsockeln med fasadskivor vid entréplan. g/ Byte av belysnings armaturer vid entréplanet. h/ Komplettering med en torktumlare.
2016	a/ Arbetet med altanen på innergården har påbörjats Balkongmonteringen påbörjades under oktober månad. Entreprenör var TBO från Arboga. HSB Södra Norrland Åke Jansson skötte kontrollen tillsammans med ordförande och sekreteraren, Föreningen har tagit ett lån på 6 000 000 kr för finansieringen. c/ Föreningen har köpt en hemsida av HSB. d/ 7 st förråd har byggts i källaren för uthyrning. Däckförrådet har flyttats till utrymme innanför tvättstugan.
2017	a/ Fortsatt arbete med altan och grillplats på innergården.. b/ Balkongbygget klart i mars. Inga extrakostnader. c/ Vicevärd / förvaltar tjänsten har väsentligt utökats.
2018	Ny besiktigad Underhållsplan. Renovering av Styrelse- och Övernattningsrum. El dragning till altanen samt nya armaturer på baksidan. Innergården klar. Brand besiktning genomförd och Garaget rensat på brännbart.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR 2019	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	VI FÖLJER VÅR UNDERHÅLLSPLAN.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 48 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 570 kr/kvm 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 31 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 541	2 386	2 349	2 318	2 274
Rörelseresultat i tkr	328	567	745	472	515
Resultat efter finansiella poster i tkr	253	476	657	378	401
Balansomslutning i tkr	20 773	23 407	20 280	13 662	13 375
Soliditet %	57,2	41,2	41,0	56,0	54,4
Årsavgift/kvm* i kr	448	613	613	604	
Driftskostnad/kvm i kr	485	384	364	361	
Räntekostnad/kvm i kr	23	28	32	32	
Bankskuld/kvm i kr	2 283	3 138	3 203	1 421	

*Årsavgiften består utav 1 377 348 kr genom den totala bostadsrättsytan. OBS att bostadsrättsytan är ändrad år 2018, se sidan 1.

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	315 043	790 897	3 998 629	3 209 237	475 774
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				475 774	-475 774
Innevarande års avs/dis			92 125	-92 125	
Kapitaltillskott balkonger	2 841 595				
Årets resultat					252 982
Belopp Vid årets slut	3 156 638	790 897	4 090 754	3 592 886	252 982

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 998 629
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	114 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-21 875</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 090 754

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 592 886
Årets resultat	<u>252 982</u>
Summa	3 845 868

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 845 868
--------------------------------	------------------

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

**HSBs brf Bacchus i Sundsvall****Resultaträkning****2018-01-01
2018-12-31****2017-01-01
2017-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 541 461	2 385 748
Summa rörelseintäkter		2 541 461	2 385 748

Rörelsekostnader

Drift	Not 3	-1 569 497	-1 267 761
Planerat underhåll	Not 4	-21 875	-82 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 974	-75 020
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 752	-44 840
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-509 327	-348 194
Summa rörelsekostnader		-2 213 425	-1 818 415

Rörelseresultat**328 036 567 332****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	731	1 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-75 785	-93 459
Summa finansiella poster		-75 054	-91 558

Resultat efter finansiella poster**252 982 475 774****Årets resultat****252 982 475 774**

**HSBs brf Bacchus i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 18 131 929 18 429 701

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11 15 205 22 808

Summa materiella anläggningstillgångar

18 147 134 18 452 508

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

18 147 134 18 452 508

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

200 1 985 560

Aktuell skattefordringar

19 179 20 324

Övriga fordringar

Not 12 1 013 197 2 741 836

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 140 840 155 523

Summa kortfristiga fordringar

1 173 416 4 903 243

Kassa och bank

1 452 161 51 597

Summa omsättningstillgångar

2 625 577 4 954 840

Summa tillgångar**20 772 711 23 407 348**

**HSBs brf Bacchus i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

3 156 638

1 171 078

Upplåtelseavgifter

790 897

790 897

Fond för yttre underhåll

4 090 754

3 998 629

Summa bundet eget kapital

8 038 289

5 960 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 592 886

3 209 237

Årets resultat

252 982

475 774

Summa fritt eget kapital

3 845 868

3 685 011

Summa eget kapital

11 884 157

9 645 615

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15, 19

2 785 090

7 398 340

Summa långfristiga skulder

2 785 090

7 398 340

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 606 500

2 951 660

Leverantörsskulder

81 506

142 832

Övriga skulder

Not 17

943 139

2 921 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

472 319

347 088

Summa kortfristiga skulder

6 103 464

6 363 393

Summa eget kapital och skulder**20 772 711****23 407 348**



HSBs brf Bacchus i Sundsvall

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 slutförfallodatum 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 Bacchus i Sundsvall

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.

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 Bacchus i Sundsvall

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 377 348	1 377 348
	Hyror	1 086 011	939 389
	Debiterade förbrukningsavgifter	58 314	64 989
	Överlåtelseavgifter	3 414	2 240
	Pantavgifter	3 164	1 782
	Övrigt	13 210	0
	Brutto	2 541 461	2 385 748
	Summa nettoomsättning	2 541 461	2 385 748
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	267 452	182 155
	Reparationer	217 322	136 776
	El	150 981	146 482
	Uppvärmning	278 529	271 590
	Vatten	85 503	99 039
	Sophämtning	22 979	22 471
	Övriga avgifter	255 634	153 916
	Förvaltningsarvoden	145 814	126 557
	Fastighets-skatt/avgift	117 847	117 165
	Övriga driftskostnader	27 436	11 611
		1 569 497	1 267 761
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll hissar	21 875	0
	Armaturer	0	82 600
		21 875	82 600
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	0	600
	Tele och post	4 792	4 013
	Revisions- och förvaltningskostnader	17 873	11 267
	Externa tjänster	16 746	22 894
	Medlemsverksamhet	10 565	8 370
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	22 999	27 876
		72 974	75 020
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	24 500	28 500
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	4 776	5 368
	Arbetsgivaravgifter	5 426	7 858
	Övriga personalkostnader	3 050	1 114
		39 752	44 840
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	501 725	340 592
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	7 603	7 603
		509 327	348 194
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	731	1 708
	Ränteintäkter skattekonto	0	193
		731	1 901
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	75 785	93 459
		75 785	93 459



HSBs brf Bacchus i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 349 197	16 859 106
Årets investeringar	203 953	6 490 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 553 150	23 349 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 919 497	-4 578 905
Årets avskrivningar	-501 725	-340 592
Utgående avskrivningar	-5 421 221	-4 919 497
Bokfört värde	18 131 929	18 429 701
varav byggnader	18 024 169	18 321 941
varav markanläggningar	0	0
varav mark	107 760	107 760
	18 131 929	18 429 701
Taxeringsvärde för fastigheten Bacchus 8 i Sundsvall. Värdeår är 1961.		
Byggnad - bostäder	12 000 000	12 000 000
Byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	17 400 000	17 400 000
Mark - bostäder	4 017 000	4 017 000
Mark - lokaler	2 240 000	2 240 000
	6 257 000	6 257 000
Taxvärde totalt	23 657 000	23 657 000
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	38 012	38 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 012	38 012
Ingående avskrivningar	-15 205	-7 602
Årets avskrivningar	-7 603	-7 603
Utgående avskrivningar	-22 807	-15 205
Bokfört värde	15 205	22 808
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	517 793	484 507
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	494 241	2 256 166
Övriga fordringar	1 163	1 163
	1 013 197	2 741 836
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Protector	34 507	33 387
Comhem	19 386	19 208
Telia	1 282	1 170
El	3 060	2 550
Telenor	3 875	3 875
HSB	78 730	77 641
Siemens	0	17 692
	140 840	155 523



HSBs brf Bacchus i Sundsvall

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

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 043	790 897	3 998 629	3 209 237	475 774
Vinstdisp enl. stämmobeslut				475 774	-475 774
Innevarande års avs/disps.			92 125	-92 125	
Kapitaltillskott balkonger	2 841 595				
Årets resultat					252 982
Belopp vid årets slut	3 156 638	790 897	4 090 754	3 592 886	252 982

Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut**Not 16**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788728790	0,53%	2021-07-22	2 891 590	106 500
Swedbank	2853044168	0,86%	2019-04-28	2 000 000	0
Swedbank	2853141915	1,02%	2019-03-28	2 500 000	0
				7 391 590	106 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 785 090

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 859 090

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	106 500	120 000
Nästa års omsättning av lån	4 500 000	0
	4 606 500	120 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	-1	0
Mervärdesskatt	36 028	29 141
Fond för inre underhåll	904 112	904 112
Övriga kortfristiga skulder	3 000	1 988 560
	943 139	2 921 813

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 904	7 644
Övriga upplupna kostnader		
Fjärrvärme	39 732	35 813
Sophämtning	662	0
El	0	15 580
Upplupet BoRev	9 300	8 750
Upplupet intern revisor (2017 & 2018)	4 000	4 000
Upplupna arvoden	34 701	40 664
g		
Förutbetalda hyror och avgifter	370 020	234 637
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	472 319	347 088



HSBs brf Bacchus i Sundsvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

10 656 250

10 656 250

Sundsvall den 190410

Christer Schmidt

Leif B Svensson

Henrik Bufters

Thomas Eriksson

Josephine Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 190424

Per Östberg

Av stämman vald revisor

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bacchus i Sundsvall, org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bacchus i Sundsvall 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 Bacchus i Sundsvall 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. Revisor 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.

Sundsvall den 24/4 2019



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Östberg
Av föreningen vald revisor