

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening **SKIFTET** med säte i **SUNDSVALL** (org.nr **789200-2499**) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna **FISKAREN 20** och **HARMONI 13**, byggd år **1964/1965** i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i **Protector**. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
46	lägenheter (bostadsrätt)	4 280
1	lokaler (hyresrätt)	20
12	garage	
38	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls **22 maj**. På stämman deltog **27** medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, **även första beslut av två om antagande av nya stadgar**.

Extrastämma hölls **13 juni**. Ärendet på extrastämman var **andra beslutet på Stadgeändringar**. Stämman beslutade att **De nya stadgarna antogs**.

Föreningen hade vid årets slut **47** röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Maria Spets	ordförande
Peter Sandström	vice ordförande
Gunilla Bengtsson	sekreterare
Eirid Fryxell	ledamot
Peter Westin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är **Maria Spets och Eirid Fryxell**.

Styrelsen har under året hållit **12** sammanträden.

Firmatecknare har varit **Maria Spets, Peter Sandström, Gunilla Bengtsson** samt extern **Nicklas Nordin** tom den 31/7 samt **Rahne Fryxell** extern från den 1/8 två i förening.

Revisor har varit **Östen Gardfjäll** samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit **Kerstin Karlsson och Mikael Dahlgren**.

Vicevärd har varit **Nicklas Nordin** till den 31/7 och från den 1/8 **Rahne Fryxell**.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: **Inga aktiviteter**

Studieverksamhet

Styrelsens övriga kommentarer: **Ingen studieverksamhet**

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 eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 298 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes **13 juni**.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Uppfräschning av 5:ans uteplats
2015	Installerat nya armaturer i förråden
2016	Byte av armaturer i garagen
2017	Byte av Nätstängsel mot Kubikens parkering
2018	Installation av portkod samt anslagstavlor

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Eventuellt byte av asfalt
2020	Se över motorvärmarna
2021	OVK besiktning
2022	Se över takpappen

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01-2018-12-31 med **1,5%**.

I budget för 2019 ingår 190 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 601 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 730	2 689	2 649	2 591	2 591
Rörelseresultat i tkr	442	606	700	648	415
Resultat efter finansiella poster i tkr	401	561	626	514	256
Soliditet %	51	45	44	40	36
Årsavgift/kvm* i kr	601	592	584	572	
Driftskostnad/kvm i kr	435	371	364	367	
Räntekostnad/kvm i kr	12	14	21	36	
Bankskuld/kvm i kr	1 080	1 128	1183	1 237	

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 850	2 248 623	2 051 697	560 781
Vinstdisp enl. stämmobeslut			560 781	-560 781
Innevarande års avs/disp.		298 000	-298 000	
Årets resultat				401 497
Belopp vid årets slut	498 850	2 546 623	2 314 478	401 497

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 248 623
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	298 000
Fondbehållning vid årets slut	2 546 623

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 314 478
Årets resultat	401 497
Summa	2 715 974

Balanseras i ny räkning 2 715 974

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

**HSBs brf Skiftet i Sundsvall**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 729 622	2 688 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 453	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 743 075</u>	<u>2 688 952</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 869 034	-1 594 287
Planerat underhåll	Not 5	0	-80 875
Övriga externa kostnader	Not 6	-37 607	-74 877
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-151 719	-140 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-242 633	-192 698
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-2 300 993</u>	<u>-2 083 226</u>
Rörelseresultat		442 082	605 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 409	13 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-52 994	-58 388
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-40 586</u>	<u>-44 945</u>
Resultat efter finansiella poster		401 497	560 781
Årets resultat		401 497	560 781

**HSBs brf Skiftet i Sundsvall**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	6 798 493	7 026 744
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 382	28 765
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 812 875</u>	<u>7 055 508</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 812 875</u>	<u>7 055 508</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 764	0
Övriga fordringar	Not 13	1 042 039	1 211 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	176 239	173 742
<i>Summa kortfristiga fodringar</i>		<u>1 224 042</u>	<u>1 385 739</u>
Kassa och bank		3 360 619	3 348 383
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 584 662</u>	<u>4 734 122</u>
Summa tillgångar		<u>11 397 537</u>	<u>11 789 630</u>

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

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

498 850

498 850

Fond för yttre underhåll

2 546 623

2 248 623

Summa bundet eget kapital

3 045 473

2 747 473

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 314 478

2 051 697

Årets resultat

401 497

560 781

Summa fritt eget kapital

2 715 974

2 612 478

Summa eget kapital

5 761 447

5 359 950

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16 ,19

2 269 990

4 618 848

Summa långfristiga skulder

2 269 990

4 618 848

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

2 373 858

233 216

Leverantörsskulder

87 650

714 104

Aktuella skatteskulder

1 166

154

Övriga skulder

Not 17

545 597

510 719

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

357 829

352 639

Summa kortfristiga skulder

3 366 100

1 810 832

Summa eget kapital och skulder**11 397 537****11 789 630**



HSBs brf Skiftet i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

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 Skiftet i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor 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 Skiftet i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 573 208	2 535 228
Hyror	126 306	126 318
Debiterade förbrukningsavgifter	122 096	119 998
Overlåtelseavgifter	1 138	2 240
Pantavgifter	4 074	2 225
Övrigt	0	143
Brutto	2 826 822	2 786 152
Avsatt till inre fond	-97 200	-97 200
Summa nettoomsättning	2 729 622	2 688 952
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
El sandficka	9 899	0
Ersättning jourutrykning	3 554	0
	13 453	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	481 832	319 188
Reparationer	31 043	38 250
El	299 206	228 888
Uppvärmning	449 683	448 108
Vatten	189 113	160 453
Sophämtning	62 767	55 815
Övriga avgifter	171 334	168 039
Förvaltningsarvoden	108 126	101 182
Fastighetsskatt	65 362	64 350
Övriga driftskostnader	10 569	10 014
	1 869 034	1 594 287
Not 5 Planerat underhåll		
Staket	0	33 750
Garagebelysning	0	47 125
	0	80 875
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	0	4 273
Tele och post	1 468	0
Revisions- och förvaltningskostnader	9 813	8 763
Externa tjänster	0	23 970
Medlemsverksamhet	1 666	2 424
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	24 660	35 447
	37 607	74 877
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	88 000	71 800
Revisorsarvode	6 000	6 000
Vicevärdsarvode	25 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	32 719	29 940
Övriga personalkostnader	0	2 750
	151 719	140 490
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	217 251	167 315
Avskrivning markanläggningar	11 000	11 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	14 382	14 382
	242 633	192 698
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	12 409	13 433
Ränteintäkter skattekonto	0	10
	12 409	13 443
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	52 994	58 388
	52 994	58 388



HSBs brf Skiftet i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	10 966 425	10 421 675		
Årets investeringar (låssystem 2017)	0	544 750		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 966 425	10 966 425		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 939 681	-3 761 366		
Årets avskrivningar	-228 251	-178 315		
Utgående avskrivningar	-4 167 932	-3 939 681		
Bokfört värde	6 798 493	7 026 744		
varav byggnader	6 496 677	6 713 928		
varav markanläggningar	44 000	55 000		
varav mark	257 816	257 816		
	6 798 493	7 026 744		
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1964.				
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000		
Byggnad - lokaler	170 000	170 000		
	18 170 000	18 170 000		
Mark - bostäder	4 815 000	4 815 000		
Mark - lokaler	216 000	216 000		
	5 031 000	5 031 000		
Taxvärde totalt	23 201 000	23 201 000		
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	80 206	80 206		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 206	80 206		
Ingående avskrivningar	-51 441	-37 059		
Årets avskrivningar	-14 382	-14 382		
Utgående avskrivningar	-65 824	-51 441		
Bokfört värde	14 382	28 765		
Not 13 Övriga fordringar				
Skattekonto	37 276	31 594		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 004 763	1 180 403		
	1 042 039	1 211 997		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Bredband	17 250	17 250		
HSB	94 306	93 739		
Fastighetsförsäkring	54 300	52 591		
KabelTV	10 383	10 162		
	176 239	173 742		
Not 15 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 850	2 248 623	2 051 697	560 781
Vinstdisp enl. stämmobeslut			560 781	-560 781
Innevarande års avs/disp.		298 000	-298 000	
Årets resultat				401 497
Belopp vid årets slut	498 850	2 546 623	2 314 478	401 497

**HSBs brf Skiftet i Sundsvall****Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 16 , Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-2346-150224	1,15%	2020-04-30	539 370	19 380
Stadshypotek	18-2348-150223	1,15%	2019-04-30	629 478	13 836
Swedbank	2752384491	1,31%	2021-09-24	1 850 000	100 000
Swedbank	2752384517	1,30%	2019-08-23	1 625 000	100 000
				4 643 848	233 216

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 269 990

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 477 768

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	233 216	233 216
Nästa års omsättning av lån	2 140 642	0
	2 373 858	233 216

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 300	4 500
Arbetsgivaravgifter	5 694	4 714
Fond för inre underhåll	533 603	501 505
	545 597	510 719

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 270	8 439
Övriga upplupna kostnader		
<i>Snörenhållning</i>	1 256	20 317
<i>Elkostnad</i>	37 773	26 136
<i>Fjärrvärme</i>	58 999	59 111
<i>Vattenkostnad</i>	14 721	13 600
<i>Revisorsarvode</i>	9 000	8 700
<i>Källsortering</i>	1 555	0
Förutbetalda hyror och avgifter	220 255	216 336
	357 829	352 639

Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 8 239 000 8 239 000

Sundsvall den 20190409

Eirid Fryxell

Gunilla Bengtsson

Maria Spets

Peter Sandström

Peter Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/4 2019

Osten Gardefjäll

Anna Maria Christiansson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skiftet i Sundsvall, org.nr. 789200-2499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skiftet 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

mm

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 brf Skiftet 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 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.

Sundsvall den 15/4 2019


Anna Maria Christiansson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Östen Gardefjäll

Av föreningen vald revisor