

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skutan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2564) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skakeln 1, byggd år 1969-70 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av HSB Brf Skutan. 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>
132	lägenheter (bostadsrätt)	9 476
8	lokaler (hyresrätt)	298
98	bilplatser i gemensamt garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08 på Skönsbergs folkets hus. På stämman deltog 59 medlemmar samt 15 övriga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, **motion om nya inglasade balkonger**. Röstkort hade delats ut tillsammans med kallelsen, där medlemmarna fått rösta om de var för eller emot att styrelsen får driva balkongprojekt vidare och att få fram ett kostnadsunderlag. Resultatet av omröstningen blev 66 st för och 11 emot – 77 st har röstat av 132 medlemmar. Motionen bifölls.

Motion om informationspärm till nyinflyttade medlemmar.

Stämman beslutade att bifalla motionen, valberedningen erbjuder sig att vara behjälpliga med att ta fram förslag till innehåll.

Stadgeändring 2011:5, beslut 2 (2) stämman beslöt att enhälligt anta de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 133 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Olof Modin	ordförande
Pär Näslund	sekreterare
Christer Westman	ledamot/Brandskyddsansvarig
Jan Lindgren	ledamot
Anne-Li Ludvigsson	ledamot
Lennart Johnsson	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Olof Modin, Jan-Lindgren, Lennart Johnsson och Anne-Li Ludvigsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan-Olof Modin, Pär Näslund, Jan Lindgren och Camilla Olofsson två i förening.

Revisor har varit Kent Boström med Jan Karlefeldt som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eleonor Sundqvist, Roland Zetterberg och Britt-Marie Bodén.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsen har haft informationsmöte för medlemmarna om relining och bjudit på glögg, pepparkakor och Lussekatter.

Studieverksamhet

Delar av styrelsen har deltagit i HSB-s utbildningar. Styrelsen har tillsammans varit studieorganisatör.

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: 484 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

u

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-31.

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

2011	Stambyte i föreningens samtliga lägenheter
2011	Takbyte
2014	Nya ventilationsaggregat
2016	Fönsterbyte
2017	Ny & bredare gångbana
2018	Flexy Key porttelefonsystem installeras
2018	Nya lägenhetsdörrar/säkerhetsdörrar
2018	Nytt låssystem
2018	Filmning av föreningens horisontella stammar från källargolv och ut till kommunens anslutning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Relining av föreningens horisontella stammar från källargolv och ut till kommunens anslutning – sker våren 2019 Stödmur mot källare ska lagas och målas Takband ska tvättas och målas Tvättstugor ska renoveras i etapper, troligtvis en per år
2020	Undercentral Målning trapphus Hissrenovering
2022	Asfaltering i området

Föreningen har påbörjat diskussionen om investering av inglasade balkonger och denna beräknas påbörjas ev under 2019 då mer underlag för beslut finns. I dag finns inget formellt beslut att ta ställning till.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 2%.

I budget för 2019 ingår 568 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,9% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 785 kr/m² 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Taxehöjda kostnader.



Medlemsinformation

Av föreningens 132 medlemslägenheter har under året 17 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	8 067	7 939	7 686	7 572	7 516
Rörelseresultat i tkr	1 553	2 167	1 810	2 014	1 086
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 100	1 627	1 242	1 246	257
Balansomslutning i tkr	45 887	45 905	45 316	38 018	33 480
Soliditet %	19,2	16,8	13,3	12,8	10,7
Årsavgift/kvm* i kr	771	755	737	726	715
Driftskostnad/kvm i kr	529	470	460	466	448
Räntekostnad/kvm i kr	47	55	58	79	85
Bankskuld/kvm i kr	3 656	3 725	3 793	3 162	2 876

*Årsavgiften består utav 7 302 864 kronor 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	618 800	2 731 585	2 716 874	1 626 593
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 626 593	-1 626 593
Innevarande års avs/dis		481 975	-481 975	
Årets resultat				1 100 067
Belopp vid årets slut	618 800	3 213 560	3 861 492	1 100 067

W

HSBs brf Skutan i Sundsvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 731 585
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	484 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-2 025
Fondbehållning vid årets slut	3 213 560

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 861 492
Årets resultat	1 100 067
Summa	4 961 559

Balanseras i ny räkning	4 961 559
--------------------------------	------------------

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



**HSBs brf Skutan i Sundsvall**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 067 064	7 938 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264	131
<i>Summa rörelseintäkter</i>		8 067 328	7 939 128
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-5 172 442	-4 598 971
Planerat underhåll	Not 5	-2 025	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-269 932	-137 075
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-101 733	-86 698
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-967 783	-949 312
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-6 513 915	-5 772 056
Rörelseresultat		1 553 413	2 167 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 679	5 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-463 025	-545 516
<i>Summa finansiella poster</i>		-453 346	-540 479
Resultat efter finansiella poster		1 100 067	1 626 593
Årets resultat		1 100 067	1 626 593

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

Byggnader och mark

Not 11 42 394 022 40 743 532

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 8 200 14 350

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 46 770 0

Summa materiella anläggningstillgångar

42 448 992 40 757 882

Summa anläggningstillgångar

42 448 992 40 757 882

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 364 191

Aktuell skattefordringar

2 081 4 985

Övriga fordringar

Not 14 1 149 576 2 860 694

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 469 147 476 444

Summa kortfristiga fordringar

1 624 168 3 342 315

Kassa och bank

1 814 120 1 804 967

Summa omsättningstillgångar

3 438 287 5 147 281

Summa tillgångar**45 887 280 45 905 163**

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

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

618 800

618 800

Fond för yttre underhåll

3 213 560

2 731 585

Summa bundet eget kapital

3 832 360

3 350 385

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 861 492

2 716 874

Årets resultat

1 100 067

1 626 593

Summa fritt eget kapital

4 961 559

4 343 467

Summa eget kapital

8 793 919

7 693 852

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

24 718 122

35 745 494

Summa långfristiga skulder

24 718 122

35 745 494

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

11 015 000

665 256

Leverantörsskulder

257 652

570 778

Övriga skulder

Not 18

237 469

253 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

865 118

976 443

Summa kortfristiga skulder

12 375 239

2 465 817

Summa eget kapital och skulder**45 887 280****45 905 163**



HSBs brf Skutan 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
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5-40 år

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

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier 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

Forringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Skutan 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. Beskattnings 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 899 838 kr (899 838 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

M



HSBs brf Skutan i Sundsvall

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 302 864	7 160 328
	Hyrer	462 996	460 604
	Debiterade förbrukningsavgifter	271 186	278 904
	Överlåtelseavgifter	18 208	20 160
	Pantavgifter	11 309	17 432
	Övrigt	501	1 569
	Brutto	8 067 064	7 938 997
	Summa nettoomsättning	8 067 064	7 938 997
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	264	131
		264	131
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 076 201	938 306
	Reparationer	429 576	286 870
	El	460 794	479 339
	Uppvärmning	1 135 289	1 117 387
	Vatten	494 995	404 510
	Sophämtning	208 883	203 438
	Övriga avgifter	673 405	480 252
	Förvaltningsarvoden	411 486	396 915
	Fastighetsskatt	182 554	179 650
	Övriga driftskostnader	99 259	112 304
		5 172 442	4 598 971
Not 5	Planerat underhåll		
	Lås	2 025	0
		2 025	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	0	22 740
	Tele och post	63 399	0
	Revisions- och förvaltningskostnader	33 129	13 400
	Externa tjänster	116 109	32 904
	Medlemsverksamhet	13 695	23 375
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	43 600	44 656
		269 932	137 075



HSBs brf Skutan i Sundsvall

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	76 400	65 000
	Revisorsarvode	4 500	4 500
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	2 000	0
	Arbetsgivaravgifter	18 833	16 203
	Övriga personalkostnader	0	995
		101 733	86 698
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	792 518	780 459
	Avskrivning markanläggningar	169 115	162 703
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	6 150	6 150
		967 783	949 312
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	9 679	5 019
	Ränteintäkter skattekonto	0	18
		9 679	5 037
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	462 335	544 826
	Övriga finansiella kostnader	690	690
		463 025	545 516



HSBs brf Skutan i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 605 358	49 454 863
Årets investeringar (lgh dörrar och postboxar)	2 612 124	170 995
Omf till inventarier	0	-20 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 217 482	49 605 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 861 826	-7 918 664
Årets avskrivningar	-961 633	-943 162
Utgående avskrivningar	-9 823 460	-8 861 826
Bokfört värde	42 394 022	40 743 532
varav byggnader	36 538 116	34 718 510
varav markanläggningar	4 724 241	4 893 356
varav mark	1 131 665	1 131 665
	42 394 022	40 743 532
Taxeringsvärde för fastigheten Skakeln 1 i Sundsvall. Värdeår är 1970.		
Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	607 000	607 000
	53 607 000	53 607 000
Mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	13 600 000	13 600 000
Taxvärde totalt	67 207 000	67 207 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	92 556	72 056
Årets investeringar	0	20 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 556	92 556
Ingående avskrivningar	-78 206	-72 056
Årets avskrivningar	-6 150	-6 150
Utgående avskrivningar	-84 356	-78 206
Bokfört värde	8 200	14 350
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser balkongprojekt		
Årets investeringar	46 770	0
Utgående anskaffningsvärde	46 770	0
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	93 690	71 920
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 055 886	2 788 774
	1 149 576	2 860 694
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Comhem	23 819	23 311
Bredbandsbolaget	0	53 150
HSB	281 236	281 172
Protector	110 002	105 776
Siemens	0	11 495
Flex access	0	1 540
Telenor	54 090	0
	469 147	476 444

u



HSBs brf Skutan i Sundsvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 800	2 731 585	2 716 874	1 626 593
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 626 593	-1 626 593
Innevarande års avs/dis.		481 975	-481 975	
Årets resultat				1 100 067
Belopp vid årets slut	618 800	3 213 560	3 861 492	1 100 067

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-3544-152477	1,10%	2021-06-01	1 414 232	40 000
Swedbank	2851323523	0,25%	2018-11-28	5 650 000	100 000
Swedbank	2851323531	1,65%	2020-01-24	4 868 890	100 000
Swedbank	2851323572	2,07%	2024-01-25	4 750 000	100 000
Swedbank	2851323598	1,41%	2021-03-25	5 700 000	100 000
Swedbank	2852920079	1,41%	2020-08-25	3 650 000	100 000
Swedbank	2858081967	1,02%	2019-09-25	4 850 000	75 000
Swedbank	2858081975	1,43%	2022-09-23	4 850 000	75 000
				35 733 122	690 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

24 718 122

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

32 283 122

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

690 000

665 256

Nästa års omsättning av lån

10 325 000

0

11 015 000**665 256**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll

237 469

253 340

237 469**253 340**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	91 654	98 750
Övriga upplupna kostnader		
BoRevision	11 500	11 000
Sundfrakt snöröjning	5 294	28 750
S-vall energi fj	146 155	148 454
Stena	3 081	49 083
Scandem	20 498	0
Eqhouse	0	10 000
HSB	0	3 608
Förutbetalda hyror och avgifter	586 936	626 798
	865 118	976 443

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

37 790 687

37 790 687

Sundsvall den 14/3-19

Camilla Olofsson

Christer Westman

Jan Lindgren

Jan-Olof Modin

Lennart Wilhelm Johnsson

Per Näsland

Vår revisionsberättelse har lämnats den

26/3 2019

Kent Boström

Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Skutan i Sundsvall org.nr.789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Skutan i Sundsvall 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Skutan 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. 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 26/3 2019

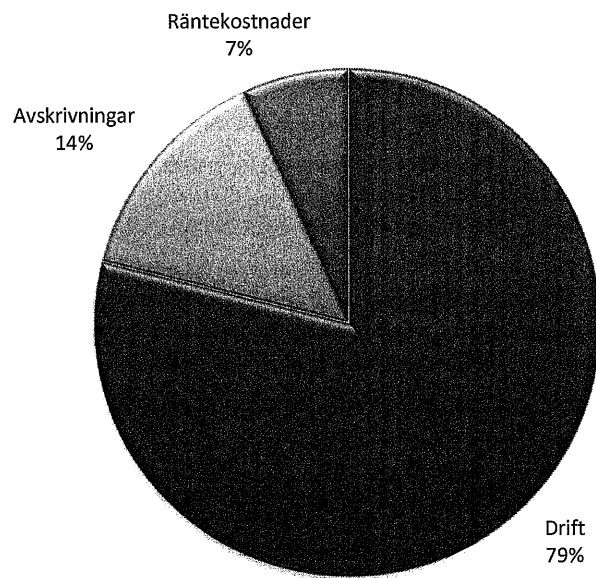

Eeva-Riitta Salminen

Kent Boström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

