
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kanaltorget 2
Org nr: 769602-6488



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kanaltorget 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på både lägre underhållskostnader och reparationskostnader d v s driftkostnaderna har minskat under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 95%.

I resultatet ingår avskrivningar med 468 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 843 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bifrost 7 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns två byggnader med sammanlagt 27 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Staveredsgatan 2-4 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Dalsland-Tvästad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	14	5	27

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	10	7

Garage och P-platser hyrs av Lundqvist Byggnadsförvaltning AB.

Total tomtarea 822 m²

Total bostadsarea 2 135 m²

Föreningen har följande Avtal

Ekonomisk förvaltning
 Ekonomisk förvaltning
 Städ
 Fastighetservice
 Fastighetsjour
 Hissar
 El
 Kabel-TV
 Porttelefon
 Brandkontroll
 Ventilationskontroll och service

Leverantör

Riksbyggen (t.o.m. 2019-12-31)
 HSB (fr.o.m. 2020-01-01)
 Edelweiss Städ AB
 Lundqvist Byggförvaltning AB
 Spikbussen
 Schindler Hiss AB
 Vattenfall
 Com Hem AB
 Tele 2
 Uddevalla Brandservice
 Brion Teknik AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 422 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Fasader	2013-2014
Samlingslokal	2015
Tvättstuga och soprum	2016
Huskropp (utvändigt)	2017
Gemensamma utrymmen	2017
Renovering av klinkergolv i entréplan	2018
Nya hissar i bägge byggnaderna	2018

Under året har följande skett

Beskrivning	År
Färdigfogning av trappor i båda husen	2019
Installation av brandvarnare i alla lägenheter	2019
Energideklaration är utförd	2019
Ångtvätt och maskinskurning av klinker i trappor	2019 <i>ℓ</i>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fiberanslutning	2020	Trollhättan Energi AB (stadsnät)
Trapphus	2020	Målning av väggar och tak
Tvättstugan	2020	Byte tvättmaskiner
Gästlägenhet	2021	Helreovering samt nya möbler
Trapphus	2021	Målning av lägenhetsdörrar
Låssystem	2022 <i>u</i>	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Åke Byström	Ordförande	2021
Inger Gustafsson	Sekreterare	2021
Olof Halbert	Vice ordförande	2020
Christina Lindberg	Ledamot	2020
Barbro Wikström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Haagen	Suppleant	2020
Johan Stark	Suppleant	2020
Mikael Rådström	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Karlsson, Revisorscentrum i Skövde	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Jansson, Revisorscentrum i Skövde	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Christina Malmsten	Stämman
Sölve Svernlöv	Stämman
Elisabeth Rådström, sammankallande	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.


Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

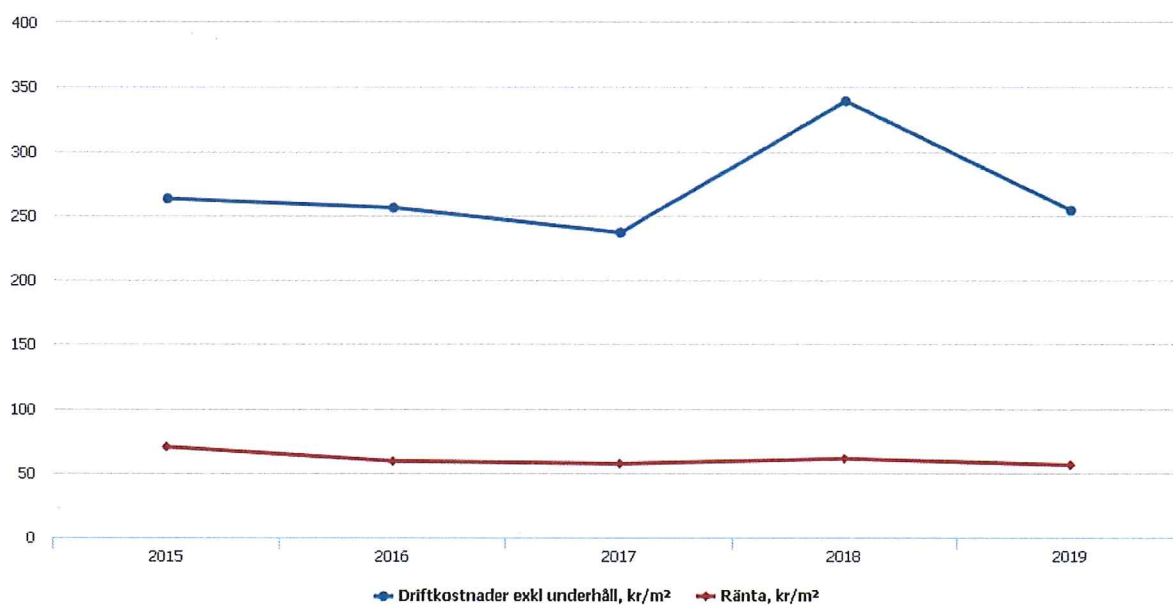
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,4 % f.o.m 2020-01-01

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 744	1 709	1 707	1 706	1 728
Resultat efter finansiella poster	375	-1 471	268	311	202
Balansomslutning	20 599	20 667	21 998	22 210	22 316
Soliditet %	46	44	48	46	45
Likviditet %	95	18	145	108	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	773	757	757	757	757
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	254	339	237	256	263
Ränta, kr/m ²	56	61	57	59	70
Underhållsfond, kr/m ²	287	213	674	583	496
Lån, kr/m ²	5 097	4 983	5 115	5 242	5 539



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *K*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 600 000	454 694	1 540 402	-1 470 765
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 470 765	1 470 765
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets resultat				375 348
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 000	41 000	
Vid årets slut	8 600 000	613 694	-89 363	375 348

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	69 636
Årets resultat	375 348
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 000
Summa	285 985

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfond	-150 000
Att balansera i ny räkning i kr	135 985

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *R*

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 744 149	1 708 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 284	8 603
Summa rörelseintäkter		1 753 433	1 717 355
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-583 684	-2 391 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 078	-181 577
Personalkostnader	Not 6	-32 191	-29 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-467 616	-467 742
Summa rörelsekostnader		-1 258 568	-3 070 576
Rörelseresultat		494 864	-1 353 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16	2 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-119 532	-119 779
Summa finansiella poster		-119 516	-117 544
Resultat efter finansiella poster		375 348	-1 470 765
Årets resultat		375 348	-1 470 765

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 941 696	20 401 570
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	15 484	23 226
Summa materiella anläggningstillgångar		19 957 180	20 424 796
Summa anläggningstillgångar		19 957 180	20 424 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	22 124	12 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 853	56 454
Summa kortfristiga fordringar		60 977	68 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	580 501	173 342
Summa kassa och bank		580 501	173 342
Summa omsättningstillgångar		641 477	242 340
Summa tillgångar		20 598 658	20 667 136

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 600 000	8 600 000
Fond för yttre underhåll		613 694	454 694
Summa bundet eget kapital		9 213 694	9 054 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-89 364	1 540 402
Årets resultat		375 348	-1 470 765
Summa fritt eget kapital		285 985	69 636
Summa eget kapital		9 499 679	9 124 330
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 422 335	10 179 335
Summa långfristiga skulder		10 422 335	10 179 335
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	460 000	460 000
Leverantörsskulder	Not 16	0	45 347
Skatteskulder	Not 17	3 013	2 142
Övriga skulder	Not 18	12 660	299 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	200 971	556 234
Summa kortfristiga skulder		676 644	1 363 471
Summa eget kapital och skulder		20 598 658	20 667 136

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Start år	Slut år
Byggnader	Linjär	2014	2061
Standardförbättringar	Linjär	2014	2041
Inventarier	Linjär	2017	2021

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 650 513	1 617 204
Hyror, garage	69 360	67 440
Hyror, p-platser	24 276	24 108
Summa nettoomsättning	1 744 149	1 708 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 023	3 186
Övriga rörelseintäkter	6 261	5 418
Summa övriga rörelseintäkter	9 284	8 603

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-41 000	-1 667 500
Reparationer	-32 938	-233 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 179	-36 099
Försäkringspremier	-21 141	-20 271
Kabel- och digital-TV	-17 029	-17 464
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 645	-2 612
Obligatoriska besiktningar	-15 123	-8 525
Bevakningskostnader	-1 763	0
Snö- och halkbekämpning	-4 662	-3 885
Förbrukningsinventarier	-20 832	-15 147
Fordons- och maskinkostnader	-143	-270
Vatten	-46 984	-50 079
Fastighetsel	-23 502	-35 925
Uppvärmning	-208 192	-222 295
Sophantering och återvinning	-29 347	-27 528
Förvaltningsarvode drift	-64 205	-50 826
Summa driftkostnader	-583 684	-2 391 600

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 051	-43 913
Lokalkostnader	-93 700	-91 624
IT-kostnader	0	-822
Arvode, yrkesrevisorer	-12 044	-11 088
Övriga förvaltningskostnader	-6 183	-6 327
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 023	-3 186
Representation	0	-325
Kontorsmateriel	-5 465	-6 281
Telefon och porto	-6 837	-10 892
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 226	-5 570
Summa övriga externa kostnader	-175 078	-181 577

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-26 400	-23 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 300
Sociala kostnader	-4 291	-5 257
Summa personalkostnader	-32 191	-29 657

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-399 874	-400 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-60 000	-60 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 742	-7 742
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-467 616	-467 742

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16	2 234
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	2 234

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 532	-119 779
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 532	-119 779

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 292 000	25 292 000
Mark	1 983 000	1 983 000
Standardförbättringar	27 221	27 221
Standardförbättringar fasader	1 700 000	1 700 000
	29 002 221	29 002 221
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 002 221	29 002 221

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 243 430	-7 843 430
Standardförbättringar	-27 221	-27 221
Standardförbättringar fasader	-330 000	-270 000
	-8 600 651	-8 140 651

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-399 874	-400 000
Årets avskrivning standardförbättringar fasader	-60 000	-60 000
	-459 874	-460 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 060 525** **-8 600 651****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 941 696** **20 401 570****Varav**

Byggnader	16 648 696	17 048 570
Mark	1 983 000	1 983 000
Standardförbättringar	1 310 000	1 370 000

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	23 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**31 400 000** **23 400 000**

varav byggnader 22 400 000 18 000 000

varav mark 9 000 000 5 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	38 710	38 710
Inventarier och verktyg	91 813	91 813
Installationer	38 409	38 409
	168 932	168 932
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 932	168 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-15 484	-7 742
Inventarier och verktyg	-91 813	-91 813
Installationer	-38 409	-38 409
	-145 706	-137 964
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 742	-7 742
	-7 742	-7 742
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 448	-145 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 484	23 226
Varav		
Maskiner och inventarier	15 484	23 226

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 544	12 544
Andra kortfristiga fordringar	9 580	0
Summa övriga fordringar	22 124	12 544

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 757	10 383
Förutbetalda driftkostnader	0	6 423
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	1 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 294	4 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 978
Förutbetalda hyreskostnader	23 802	23 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 853	56 454

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	8 678	4 308
Bankmedel	4 703	4 687
Transaktionskonto	567 120	164 347
Summa kassa och bank	580 501	173 342

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 882 335	10 639 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-460 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 422 335	10 179 335

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-10-30	10 639 335,00	703 000,00	460 000,00	10 882 335
Summa			10 639 335,00	703 000,00	460 000,00	10 882 335

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 1 840 000 kr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 582 335 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	0	45 347
Summa leverantörskulder	0	45 347

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 013	2 142
Summa skatteskulder	3 013	2 142

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga låneskulder	0	299 748
Skuld sociala avgifter och skatter	12 660	0
Summa övriga skulder	12 660	299 748

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	24 400
Upplupna sociala avgifter	0	5 257
Upplupna räntekostnader	19 950	19 505
Upplupna driftskostnader	0	8 840
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	407 495
Upplupna elkostnader	2 406	3 707
Upplupna vattenavgifter	14 982	16 984
Upplupna värmekostnader	27 099	29 981
Upplupna kostnader för renhållning	5 002	4 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 232	1 024
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 300	34 454
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 971	556 234

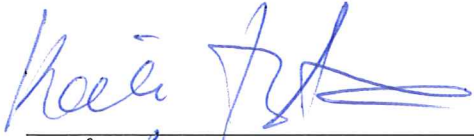
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000

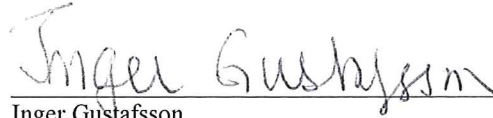
Styrelsens underskrifter

Trollhättan, 2020-03-31

Ort och datum



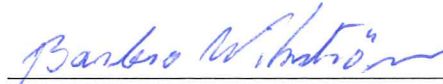
Karl-Åke Byström



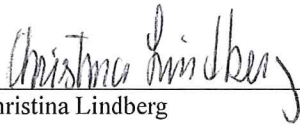
Inger Gustafsson



Olof Halbert

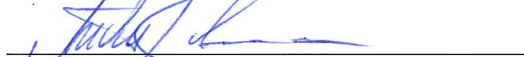


Barbro Wikström



Christina Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 11/4 20



Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanaltorget 2

Org.nr 769602-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanaltorget 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanalorget 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 1 april 2020



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor