

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kanalen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Byggmästaren 1, Armeraren 1 och Grundläggaren 1 i Sandviken byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
162	lägenheter (bostadsrätt)	9 543
3	lokaler (bostadsrätt)	539
9	lokaler (hyresrätt)	134
15	garage	
93	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströster 2020-06-30. På stämman deltog 35 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 163 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Karl-Axel Mattson	ordförande
Hans Sandström	vice ordförande, ledamot
Janet Johnsson	sekreterare
Kaarina Hultinger	studieorganisatör
Maritha Ljunggren Eriksson	ledamot
Viktor Söderholm	ledamot
Johnny Ågren	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Håkan Palmgren	styrelsesuppleant
Ingrid Gustavsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Axel Mattsson, Kaarina Hultgren, Maritha Ljunggren samt styrelsesuppleant Ingrid Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karl-Axel Mattson, Janet Johnsson, Håkan Palmgren och Hans Sandström.

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

Valberedning har varit Benny Kling och Tommy Källgren.

Vicevärd har varit Ann-Christin Johansson tillsammans med styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Kaarina Hultinger (sammanställande) samt Ingrid Gustavsson att ingå i Studie och fritidskommittén på ett år.

Studieverksamhet:

Ingen studieverksamhet har bedrivits på grund av pandemi.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har tecknat ett nytt hyresavtal med HSB för lokalen med adressen Torggatan 33. Styrelsen har omförhandlat en del av föreningens lån samt valt att placera en del av lånen mot en rörlig ränta och den andra delen mot en fast ränta. Besparingen har placerats i ett sparande som ska användas vid eventuella ränteförändringar. Detta gör att föreningen inte påverkas nämnvärt vid eventuella räntesvängningar.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsens beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 370 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning kommer ske under 2021.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Asfaltering av infartsväg och parkering hus 41 samt upprättande av en besöks parkering. Vidare utfördes asfaltering av vändplanen. Hus 45 och 47 monterades nya dagvattenbrunnar med asfaltering.
2020	Omputsning av fasad hus 39 gavel samt översyn och rep av sprickskador för övriga fasader i området.
2020	Utvändig målning av loggior
2019	Asfaltering infartsväg och parkering vid hus 32 och 34 slutfördes under året. Två stycken nya besöksparkeringar uppfördes utanför hus 39. Balkongprojektet färdigställdes under året samt återställning av marken. I samband med detta höjdes marken runt husen för att få fall från huslivet. Längs huslivet anlades plattläggning samt singelytor under balkonger.
2018	Byte till inglasade balkonger påbörjades. Ombyggnad av belysning i källargångar.
2017-2018	Fortsatt ombyggnad och asfaltering av körvägar. Underhållsarbeten av yttertak. Översyn av yttre belysningar i området.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
----	------------------

2021	Asfaltering av infartsväg hus 47 Montering av dagvattenbrunn samt asfaltering vid det gula soprummet närmast hus 37
2021	Översyn av källare med bättringsmålning av golv.
2021	Förstärkning av skalskydd för källarvåningar genom installation av säkerhetsdörrar.

Föreningen kommer under året att se över utemiljön i området samt tillskapa träningsrum för föreningens medlemmar i hus 41.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 410 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 675 kr/m² 2020.

Ekonomisk analys

Föreningens ekonomi är i dagsläget mycket god. Med rådande räntenivåer som bedöms kvarstå ytterligare några år, förväntas föreningens ekonomi att förbättras ytterligare kommande år.

Medlemsinformation

Av föreningens 162 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 197 (196 tidigare år)

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 803	7 665	6 846	6 848	6 836
Rörelseresultat i tkr	1 025	1 609	1 031	1 320	1 785
Resultat efter finansiella poster i tkr	374	717	352	664	1 108
Balansomslutning i tkr	57 063	57 525	57 923	42 009	42 468
Soliditet %	18,2	17,4	15,9	21,2	19,4
Årsavgift/kvm* i kr	675	675	675	675	675
Driftskostnad/kvm i kr	369	359	330	316	315
Räntekostnad/kvm i kr	64	88	68	66	68
Bankskuld/kvm i kr	4 421	4 530	4 645	3 131	3 229

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala ytan för bostäder.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	5 028 617	4 048 735	716 545
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				716 545	-716 545
Innevarande års avs/disps			-372 607	372 607	
Årets resultat					373 985
Belopp Vid årets slut	190 120	0	4 656 010	5 137 887	373 985

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 028 617
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	370 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-742 607</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 656 010



Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 137 887
Årets resultat	<u>373 985</u>
Summa	5 511 872

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 511 872**

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



fu

**RESULTATRÄKNING**Not 1
2020-01-01
2020-12-31
2019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 802 884	7 664 906
Summa rörelseintäkter		7 802 884	7 664 906

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 774 182	-3 662 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-531 197	-449 360
Underhåll enligt plan	Not 5	-742 607	-362 826
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-222 276	-328 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 533	-1 251 841
Summa rörelsekostnader		-6 777 795	-6 055 486

Rörelseresultat

1 025 089 1 609 420

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 252	6 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 356	-899 494
Summa finansiella poster		-651 104	-892 875

Årets resultat

373 985 716 545

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	51 144 194	52 651 727
	<u>51 144 194</u>	<u>52 651 727</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

	<u>51 144 194</u>	<u>52 651 727</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	3 221 732	2 774 159
--	-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

	2 438	2 442
--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	326 971	338 975
	<u>3 551 140</u>	<u>3 115 577</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	2 225 000	0
	<u>2 225 000</u>	<u>0</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

	11 088	1 088
--	--------	-------

Bank

Not 11	131 262	1 756 438
	<u>142 350</u>	<u>1 757 526</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

	<u>5 918 490</u>	<u>4 873 102</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>57 062 684</u>	<u>57 524 829</u>
--	-------------------	-------------------







HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Kanalen I Sandviken

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	190 120	190 120
Fond för yttre underhåll	4 656 010	5 028 617
Summa bundet eget kapital	4 846 130	5 218 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 137 887	4 048 735
Årets resultat	373 985	716 545
Summa fritt eget kapital	5 511 872	4 765 280

Summa eget kapitalNot 12 **10 358 002** **9 984 017****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 557 709	16 103 336
Summa långfristiga skulder		19 557 709	16 103 336

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		25 612 228	30 172 601
Leverantörsskulder		566 445	341 365
Aktuell skatteskuld	Not 14	46 247	30 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	723	1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	921 331	891 374
Summa kortfristiga skulder		27 146 974	31 437 477

Summa skulder**46 704 683** **47 540 813****Summa eget kapital och skulder****57 062 684** **57 524 829**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28.982.231 kr.



Noter		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 441 144	6 441 144
	Årsavgifter lokaler	189 546	206 328
	Årsavgifter egna	651 240	646 380
	Hysesintäkt lokaler	27 756	27 756
	Hysesintäkt garage och bilplatser	190 725	185 940
	Hysesrabatter	-16 782	-33 564
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	293 400	151 350
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 129	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 726	36 464
	Ovriga intäkter i verksamheten	0	3 108
		<u>7 802 884</u>	<u>7 664 906</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-610 685	-418 306
	El	-146 379	-194 062
	Uppvärmning	-1 046 426	-1 088 317
	Vatten	-602 454	-583 966
	Renhållning	-266 869	-245 634
	TV, bredband, iptelefoni	-173 010	-113 219
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 425
	Serviceavtal	-7 559	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-577 663	-636 114
	Försäkringar	-113 574	-107 652
	Fastighetsskatt	-197 320	-197 320
	Ovriga driftskostnader	-32 243	-74 737
		<u>-3 774 182</u>	<u>-3 662 752</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-19 594	-18 663
	Förvaltningskostnader	-215 520	-213 708
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 397	-37 593
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-224 217	-117 420
	Medlemsavgifter HSB	-53 500	-53 500
	Arrende, hyra, leasing	-7 969	-7 356
	Kundförluster m m	0	-1 120
		<u>-531 197</u>	<u>-449 360</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-742 607	-350 319
	Underhåll mark och utemiljö	0	-12 507
		<u>-742 607</u>	<u>-362 826</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-138 000	-238 764
	Löner för anställda	-4 420	0
	Vicevärdsarvode	-37 044	-44 856
	Ovriga arvoden	-8 760	0
	Sociala avgifter	-34 052	-45 087
		<u>-222 276</u>	<u>-328 707</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 491 069	-1 235 378
	Markanläggningar	-16 463	-16 463
	Summa avskrivningar	<u>-1 507 533</u>	<u>-1 251 841</u>

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 830 492	59 370 730
Årets investering byggnader	0	19 459 762
Ingående anskaffningsvärde mark	243 390	243 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 453	328 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 402 335	79 402 335

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-26 534 253	-25 298 875
Årets avskrivningar byggnader	-1 491 069	-1 235 378
Ingående avskrivningar markanläggningar	-216 355	-183 429
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 463	-16 463
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 258 141	-26 734 145

Utgående bokfört värde 51 144 194 52 668 190

Bokförda värden byggnader	50 805 170	52 296 239
Bokförda värden mark	243 390	243 390
Bokförda värden markanläggningar	95 635	128 561

Fastighetsbeteckning: Armeraren 1 och Grundläggaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	49 759 000	12 533 000	62 292 000	62 292 000
		49 759 000	12 533 000	62 292 000	62 292 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	121 396	113 574
HSB	108 862	126 408
Bredband	96 713	96 713
Övrigt	0	2 280
	326 971	338 975

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken Fonder Multi A 25 A1 SEK	2 225 000	0
	2 225 000	0

Not 11 Bank

SBAB	131 262	1 756 438
	131 262	1 756 438




**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 120	0	5 028 617	4 048 735	716 545
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	716 545	-716 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			370 000	-370 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-742 607	742 607	
Årets Resultat					373 985
Belopp vid årets utgång	190 120	0	4 656 010	5 137 887	373 985

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,00%	2021-03-01	5 761 800	0
Stadshypotek		1,00%	2021-03-01	5 665 764	0
Stadshypotek		1,00%	2021-03-01	2 968 332	0
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	7 558 465	504 000
Stadshypotek		1,18%	2025-03-01	7 107 240	504 000
Stadshypotek		1,40%	2021-09-30	10 175 000	150 000
Stadshypotek		2,05%	2023-12-01	5 933 336	33 332
				45 169 937	1 191 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 557 709**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 765 328
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 213 277

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	47 556 000	47 556 000
Summa ställda säkerheter	47 556 000	47 556 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	46 247	30 671
	46 247	30 671


**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

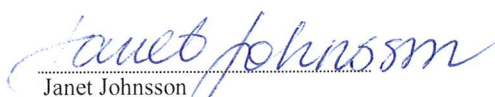
Personalens källskatt	1 194	1 332
Arbetsgivaravgifter	-471	134
	<u>723</u>	<u>1 466</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	12 320	12 522
Upplupna räntekostnader	11 596	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	623 900	636 168
El, Fjärrvärme, Vatten	182 037	183 829
Upplupet arvode	39 210	39 855
Upplupet revisionsarvode	19 500	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>32 768</u>	<u>0</u>
	921 331	891 374

20,5 2021


Hans Sandström


Janet Johnsson


Johnny Ågren


Kaarina Hultinger


Karl-Axel Mattsson


Maritha Ljunggren Eriksson


Viktor Söderholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-0529


Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Pia Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalen i Sandviken, org.nr. 785500-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen i Sandviken för år 2020

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Kanalen i Sandviken för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sandviken den 29/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor