

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hanken, Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skrasselhankens Samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme, skötsel av parkytor, lekplats samt snöröjning och halkbekämpning vintertid.

Styrelsen

Bo Lennart Andersson	Ledamot	Vald till stämman 2020
Håkan Edvin Jonsson	Ledamot	Vald till stämman 2020
Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson	Ledamot	Vald till stämman 2020
Marianne Elisabet Söderlund	Ledamot	Väljs på 2 år
Marianne van Aller	Ledamot	Väljs på 2 år
Siv Eklund	Suppleant	Väljs på 1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Siv Eklund, Marianne Elisabet Söderlund och Marianne van Aller.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. 

Revisor

Jörgen Götehed

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Ingen vald på senaste stämman -

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05. Med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fanna 5:2	1988	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus.

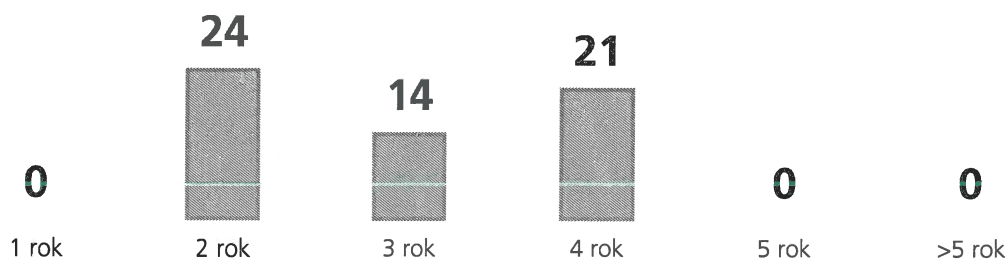
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 521 m², varav 4 521 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Lokal för uthyrning, gemensamma möten samt styrelsemöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av låssystem	2019	
Byte av lägenhetdörrar	2019	
Byte alt reparation av fönster och balkongdörrar	2021	Planerat, ej bestämt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB
Sopsortering	Re:turn
Översyn av brandskyddsutrustning	Presto
Underhåll av hissar	Kone
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elavtal	EoN
Underhåll av minimastrar samt fläktar undercentraler	Bravida
Revision bokslut	Borevision
Obligatorisk ventilationskontroll	Ulf Öberg AB

Föreningens ekonomi

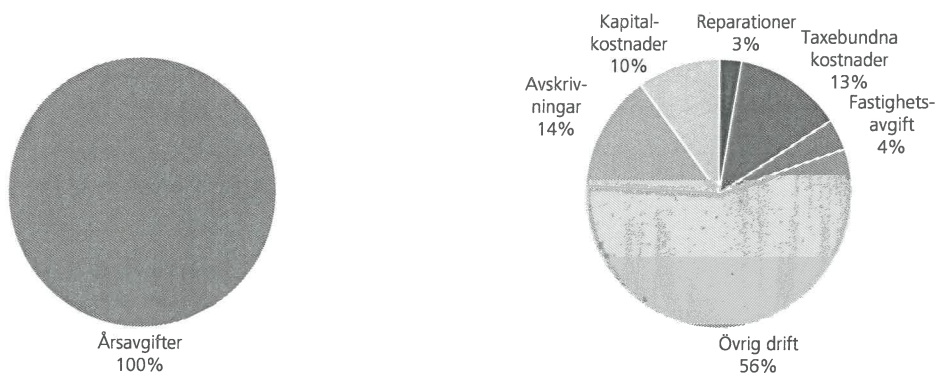
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 373 838	1 171 202
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 891 627	3 777 036
Finansiella intäkter	12	77
Minskning kortfristiga fordringar	64 567	0
Ökning av kortfristiga skulder	116 789	38 286
	4 072 995	3 815 399
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 730 034	2 763 834
Finansiella kostnader	362 445	376 746
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 183
Minskning av långfristiga skulder	380 000	425 000
	3 472 479	3 612 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 974 353	1 373 838
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	600 515	202 636

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- När det gäller underhållsarbeten under 2018 så ha det främst handlat om planering inför det kommande bytet av lägenhetsdörrar och låssystemet.
- Under året antog föreningen nya stadgar med en extra föreningsstämma 5 april.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	853	828	828	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 899	5 983	6 077	6 585
Elkostnad/m ² totalyta	31	27	24	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	42	41	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	83	81	136
Soliditet (%)	24	24	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	128	-229	321
Nettoomsättning (tkr)	3 890	3 775	3 780	3 745

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 521 m² bostäder. ↪

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 804 397	0	0	4 804 397
Upplåtelseavgifter	375 345	0	0	375 345
Fond för yttre underhåll	876 979	270 000	-187 199	794 178
S:a bundet eget kapital	6 056 721	270 000	-187 199	5 973 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 552 823	-270 000	315 376	2 507 447
Årets resultat	290 803	290 803	-128 177	128 177
S:a fritt eget kapital	2 843 626	20 803	187 199	2 635 624
S:a eget kapital	8 900 347	290 803	0	8 609 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	290 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 822 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
summa balanserat resultat	2 843 626
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	2 843 626

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. >

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 890 307	3 775 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	1 740
Summa rörelseintäkter		3 891 627	3 777 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 979 395	-2 039 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 765	-592 384
Personalkostnader	Not 6	-148 874	-132 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-508 356	-508 356
Summa rörelsekostnader		-3 238 391	-3 272 190
RÖRELSERESULTAT		653 236	504 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 445	-376 746
Summa finansiella poster		-362 433	-376 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 803	128 177
ÅRETS RESULTAT		290 803	128 177

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 329 988	34 838 344
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 329 988	34 838 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 329 988	34 838 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 894 947	1 384 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 000	2 200
Summa kortfristiga fordringar		1 898 007	1 387 059
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		79 547	54 547
Summa kassa och bank		79 547	54 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 977 554	1 441 606
SUMMA TILLGÅNGAR		36 307 542	36 279 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 179 742	5 179 742
Fond för yttre underhåll	Not 12	876 979	794 178
Summa bundet eget kapital		6 056 721	5 973 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 552 823	2 507 447
Årets resultat		290 803	128 177
Summa fritt eget kapital		2 843 626	2 635 624
SUMMA EGET KAPITAL		8 900 347	8 609 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 538 586	17 798 586
Summa långfristiga skulder		17 538 586	17 798 586
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 129 992	9 249 992
Leverantörsskulder		359 038	205 531
Skatteskulder		20 501	1 581
Övriga skulder		58 288	56 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	300 790	358 502
Summa kortfristiga skulder		9 868 609	9 871 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 307 542	36 279 950

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 och 20 år	10 och 20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 857 362	3 745 141
Hyror lokaler	1 800	1 000
Hyror antennplats	25 000	25 000
Elintäkter	6 127	4 141
Öresutjämning	18	14
	3 890 307	3 775 296

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 320	1 740
	1 320	1 740

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 853	91 248
	Fastighetsskötsel beställning	38 583	62 566
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 558	16 237
	Städning entreprenad	62 316	55 845
	Hissbesiktning	0	4 906
	Gemensamma utrymmen	6 408	0
	Sophantering	4 140	0
	Gård	3 163	4 874
	Serviceavtal	38 829	37 540
	Förbrukningsmateriel	7 180	4 404
	Störningsjour och larm	0	4 469
	Brandskydd	0	12 381
		267 029	294 470
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 419	0
	Brf Lägenheter	759	0
	Gemensamma utrymmen	2 663	0
	Tvättstuga	15 118	929
	Sophantering/återvinning	1 855	0
	Entré/trapphus	5 200	1 134
	Lås	7 161	0
	VVS	13 904	37 672
	Värmeanläggning/undercentral	4 946	0
	Ventilation	15 442	0
	Elinstallationer	0	1 799
	Hiss	2 199	39 991
	Fasad	6 965	0
	Garage/parkering	0	1 528
	Vattenskada	14 110	45 751
		92 740	128 804
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	187 199
		0	187 199
	Taxebundna kostnader		
	El	141 449	120 703
	Vatten	206 116	188 089
	Sophämtning/renhållning	129 033	119 233
		476 598	428 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	64 853
	Självrisk	49 546	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	79 081	0
	Samfällighetsavgift	874 891	814 891
	Bredband	4 147	4 393
		1 007 665	884 137
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 363	116 442
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 979 395	2 039 077

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	1 224
	Tele- och datakommunikation	5 887	16 435
	Juridiska åtgärder	0	35 375
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	17 750
	Föreningskostnader	3 948	78 169
	Styrelseomkostnader	499	336
	Fritids- och trivselkostnader	3 839	4 777
	Förvaltningsarvode	506 607	349 024
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	34 450	7 247
	Korttidsinventarier	2 990	1 197
	Konsultarvode	23 469	72 500
	OBS konto	0	0
		601 765	592 384
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 550	108 105
	Sociala kostnader	27 324	24 269
		148 874	132 374
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	464 288	464 288
	Förbättringar	44 068	44 068
		508 356	508 356

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 639 882	54 639 882
	Utgående anskaffningsvärde	54 639 882	54 639 882
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 786 701	-9 278 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-508 356	-508 356
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 295 058	-9 786 701
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-10 014 836	-10 014 836
	Utgående nedskrivning	-10 014 836	-10 014 836
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 329 988	34 838 344
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 300 000	1 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 662 000	27 763 000
	Taxeringsvärde mark	9 273 000	8 796 000
		38 935 000	36 559 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 935 000	36 559 000
		38 935 000	36 559 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 731	174 731
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	174 731	174 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 731	-174 731
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 731	-174 731
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	141	139
	Klientmedel hos SBC	1 894 806	1 319 291
	Kortfristiga lånefordringar	0	65 429
		1 894 947	1 384 859

Not 11		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Låneräntor			0	0
	Hyra föreningslokal och förråd			3 000	2 200
				3 000	2 200

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början			794 178	1 044 966
	Reservering enligt stadgar			270 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-187 199	-520 788
	Vid årets slut			876 979	794 178


Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsda	
				g	
Handelsbanken	1,350 %	8 889 992	9 009 992	2019-06-01	
Handelsbanken	1,350 %	8 908 594	9 009 992	2020-09-01	
Handelsbanken	1,350 %	8 869 992	9 028 594	2021-03-30	
Summa skulder till kreditinstitut		26 668 578	27 048 578		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 129 992	-9 249 992		
		17 538 586	17 798 586		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 868 579 kr. 

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 533 000	51 533 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	29 002	29 415
	Avgifter och hyror	271 788	329 087
		300 790	358 502

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat för 2019 är att byta ytterdörrar på samtliga lägenheter, föreningslokal, hobbyrum samt cykelförråd. 

Styrelsens underskrifter

ENKÖPING den 29,3 2019



Bo Lennart Andersson
Ledamot



Håkan Edvin Jonsson
Ledamot



Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson
Ledamot

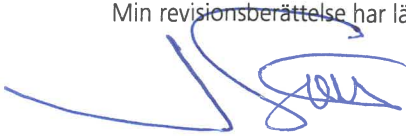


Marianne Elisabet Söderlund
Ledamot



Marianne van Aller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25,4 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hanken i Enköping, org.nr. 716422-2403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hanken i Enköping för år 2018.

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 2018 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 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 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 fel, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hanken i Enköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Stockholm den 25 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB