

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hanken, Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2033.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Enköping.

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 parkering, fjärrvärme samt trädgård.

Styrelsen

Bo Lennart Andersson	Ledamot	Väljs på två år
Håkan Edvin Jonsson	Ledamot	Väljs på två år
Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson	Ledamot	Väljs på två år
Marianne Elisabet Söderlund	Ledamot	Vald till stämman 2021
Marianne Kristina Van Aller	Ledamot	Vald till stämman 2021
Siv Monika Eklund	Suppleant	Väljs på ett år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Lennart Andersson, Siv Monika Eklund, Håkan Edvin Jonsson och Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. 



Revisor

Jörgen Götehed

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Ingen vald på senaste stämman -

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-17. Extra stämma med anledning av bytet av ytterdörrar och låssystem.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

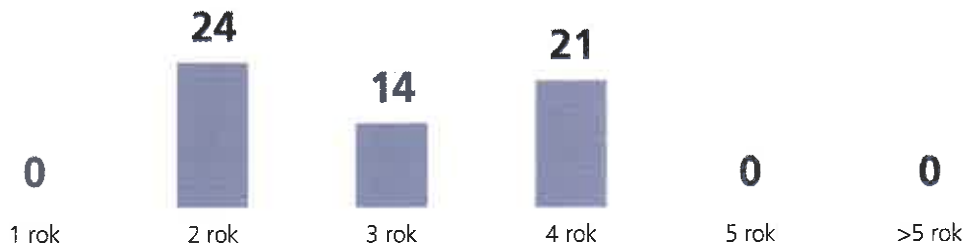
Värdeåret är 1989.

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

LA

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av låssystem	2019	
Byte av lägenhetsdörrar	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
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

Ulf

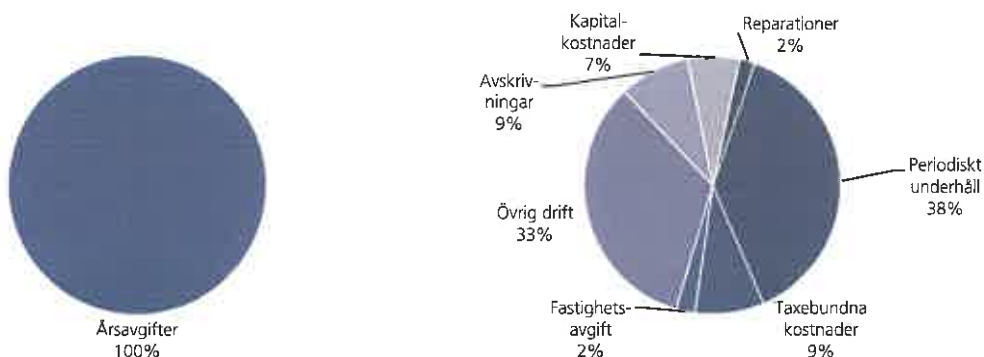
Föreningens ekonomi

- Inför bytet av dörrar och låssystem tog föreningen upp ett banklån på 700.000 kr för att täcka kostnaderna som våra sparade pengar inte räckte till.
- Avgiftshöjningen avsåg att täcka räntan på banklånet.
- Sammantaget klarade vi projektet som planerat. Vår likvid var hela tiden tillräckligt bra för att klara övriga löpande kostnader.
- Eftersom det totala priset låg på ca 2.000.000 kr, vilket motsvarar ca 50 % av föreningens intäkter, så kommer naturligtvis bokslutet att visa stora minussiffror.
- Med det visste vi ju om och vi hade pengar till projektet och övriga kostnader.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 974 353	1 373 838
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 934 956	3 891 627
Finansiella intäkter	11	12
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 567
Ökning av långfristiga skulder	336 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 320	116 789
	4 274 787	4 072 995
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 811 514	2 730 034
Finansiella kostnader	364 384	362 445
Ökning av kortfristiga fordringar	185 561	0
Minskning av långfristiga skulder	0	380 000
	5 361 459	3 472 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	887 682	1 974 353
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 086 672	600 515

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

Fördelning av intäkter och kostnader



LA

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Under 2019 bytte föreningen samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar och bytte vårt låssystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	870	853	828	828
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 973	5 899	5 983	6 077
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	27	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	46	42	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	80	83	81
Soliditet (%)	20	25	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 749	291	128	-229
Nettoomsättning (tkr)	3 935	3 890	3 775	3 780

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 521 m² bostäder. X

LA

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	1 146 979	270 000	0	876 979
S:a bundet eget kapital	6 326 721	270 000	0	6 056 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 573 626	-270 000	290 803	2 552 823
Årets resultat	-1 749 287	-1 749 287	-290 803	290 803
S:a fritt eget kapital	824 339	-2 019 287	0	2 843 626
S:a eget kapital	7 151 060	-1 749 287	0	8 900 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 749 287
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 843 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
summa balanserat resultat	824 339

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 146 979
1 971 318

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

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 934 536	3 890 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	1 320
Summa rörelseintäkter		3 934 956	3 891 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 011 691	-1 979 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 581	-601 765
Personalkostnader	Not 6	-167 242	-148 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-508 356	-508 356
Summa rörelsekostnader		-5 319 870	-3 238 391
RÖRELSERESULTAT		-1 384 914	653 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 384	-362 445
Summa finansiella poster		-364 373	-362 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 749 287	290 803
ÅRETS RESULTAT		-1 749 287	290 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 821 632	34 329 988
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 821 632	34 329 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 821 632	34 329 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 288	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	879 574	1 894 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 035	3 000
Summa kortfristiga fordringar		971 897	1 898 007
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104 547	79 547
Summa kassa och bank		104 547	79 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 076 444	1 977 554
SUMMA TILLGÅNGAR		34 898 075	36 307 542

LA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 179 742	5 179 742
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 146 979	876 979
Summa bundet eget kapital		6 326 721	6 056 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 573 626	2 552 823
Årets resultat		-1 749 287	290 803
Summa fritt eget kapital		824 339	2 843 626
SUMMA EGET KAPITAL		7 151 060	8 900 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 709 992	17 538 586
Summa långfristiga skulder		8 709 992	17 538 586
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 295 086	9 129 992
Leverantörsskulder		366 134	359 038
Skatteskulder		32 560	20 501
Övriga skulder		19 645	58 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 598	300 790
Summa kortfristiga skulder		19 037 023	9 868 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 898 075	36 307 542

LA

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 och 20 år	10 och 20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 934 510	3 857 362
Hyror lokaler	0	1 800
Hyror antennplats	0	25 000
Elintäkter	0	6 127
Öresutämning	26	18
	3 934 536	3 890 307

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	420	1 320
	420	1 320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 405	103 853
	Fastighetsskötsel beställning	46 904	38 583
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 558
	Snöröjning/sandning	7 040	0
	Städning entreprenad	37 361	62 316
	Hissbesiktning	5 141	0
	Myndighetstillsyn	10 472	0
	Gemensamma utrymmen	13 934	6 408
	Sopphantering	4 564	4 140
	Gård	2 161	3 163
	Serviceavtal	40 404	38 829
	Förbrukningsmateriel	3 909	7 180
	Brandskydd	49 087	0
		301 381	267 029
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 419
	Brf Lägenheter	2 096	759
	Gemensamma utrymmen	2 484	2 663
	Tvättstuga	21 817	15 118
	Sopphantering/återvinning	0	1 855
	Entré/trapphus	0	5 200
	Lås	52 993	7 161
	VVS	2 503	13 904
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 946
	Ventilation	0	15 442
	Elinstallationer	6 488	0
	Hiss	5 177	2 199
	Fasad	0	6 965
	Garage/parkering	-1	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 913	0
	Vattenskada	12 095	14 110
		110 565	92 740
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 927 984	0
	Lås	246 250	0
		2 174 234	0
	Taxebundna kostnader		
	El	148 940	141 449
	Vatten	227 727	206 116
	Sopphämtning/renhållning	115 158	129 033
		491 825	476 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 560	0
	Självrisk	0	49 546
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	79 081
	Samfällighetsavgift	660 326	874 891
	Bredband	3 437	4 147
		796 323	1 007 665
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 363	135 363
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 011 691	1 979 395

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 125	1 838
	Tele- och datakommunikation	3 213	5 887
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 888	17 813
	Föreningskostnader	242 898	3 948
	Styrelseomkostnader	730	499
	Fritids- och trivselkostnader	6 119	3 839
	Förvaltningsarvode	267 632	506 607
	Administration	8 978	34 450
	Korttidsinventarier	0	2 990
	Konsultarvode	81 298	23 469
		632 581	601 765
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 494	121 550
	Sociala kostnader	27 748	27 324
		167 242	148 874
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	464 288	464 288
	Förbättringar	44 068	44 068
		508 356	508 356

LT

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-10 295 058	-9 786 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-508 356	-508 356
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 803 414	-10 295 058
	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	33 821 632	34 329 988
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 300 000	1 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 462 000	29 662 000
	Taxeringsvärde mark	11 473 000	9 273 000
		43 935 000	38 935 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 935 000	38 935 000
		43 935 000	38 935 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	10 196	141
	Klientmedel hos SBC	783 135	1 894 806
	Fordringar	66 814	0
	Fordringar kreditfakturer	19 429	0
		879 574	1 894 947

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Hyra föreningslokal och förråd		0	3 000
	Samfällighetsavgift		83 035	0
			83 035	3 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		876 979	794 178
	Reservering enligt stadgar		270 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	-187 199
	Vid årets slut		1 146 979	876 979

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	
	Handelsbanken	1,350 %	8 788 594	8 889 992	Rörligt
	Handelsbanken	1,350 %	8 749 992	8 869 992	2021-03-30
	Handelsbanken	1,350 %	8 769 992	8 908 594	Rörligt
	Handelsbanken	1,350 %	696 500	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		27 005 078	26 668 578	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 295 086	-9 129 992	
			8 709 992	17 538 586	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 404 328 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 533 000	51 533 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	30 316	29 002
	Avgifter och hyror	293 282	271 788
		323 598	300 790

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under verksamhetsåret 2020 är följande åtgärder planerade.

- Uppdatering av föreningens underhållsplan
- Obligatorisk ventilationskontroll genomförs under januari
- Planering och framtagande av offertunderlag inför fönsterbytet 2021

SLA

Styrelsens underskrifter

ENKÖPING den 5 / 4 2020



Bo Lennart Andersson
Ledamot



Håkan Edvin Jonsson
Ledamot



Set Karl-Gustav Lars Åke Karlsson
Ledamot



Marianne Elisabet Söderlund
Ledamot



Marianne Kristina Van Aller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020



Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hanken, Enköping för räkenskapsåret 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.

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 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hanken, Enköping för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är alltså inte med namn angiven i protokollet från stämman.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 8/4 2020

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

