

Brf Barken Kanalstaden
Org nr 769633-7257

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Barken Kanalstaden får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 4 april 2017 förvärvat fastigheten Tuna 3:199 i Österåkers kommun. Lagfart erhöles den 22 november 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 098 m². Föreningen disponerar över sju öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte äsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att äsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

8

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 724 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väderprognosstyrning under två år betalas av Entreprenören. Kostnaden från år tre beräknas till 17 300 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 november 2018.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	235 190 000	Insatser	125 022 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	65 578 000
		Lån	44 600 000
	235 200 000		235 200 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 27 (noll) bostadsrätter överlåtits.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 30 oktober 2018.

8

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	76
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	80

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Anders Willner	Ledamot	1)	
Klara Tronning	Ledamot		
Jesper Sundvall	Ledamot		
Jeanette Walldén	Suppleant	1)	
Anette Andersson	Suppleant		
Per Ax	Suppleant		
Klas Holm	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Per Gunnarsson Sammankallande
Kent Lagerblad

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2017.



FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	22
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	22
Årets amorteringar tkr	<u>-0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	22

Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	205
Resultat efter finansiella poster	tkr	22
Soliditet	%	80
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	57 391
Lån per kvm boarea	kr	10 883
Genomsnittlig skuldränta	%	1,28
Fastighetens belåningsgrad	%	19

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Årets</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	2 500 000		
Ökning av medlemsinsatser	188 100 000		
Omklassificering	-65 578 000	65 578 000	
Årets resultat			<u>22 162</u>
Belopp vid årets utgång	125 022 000	65 578 000	22 162

8

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
Årets resultat

22 162

Totalt

22 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering
Balanseras i ny räkning

10 245

11 917

Totalt

22 162

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

8

Brf Barken Kanalstaden
769633-7257

7(15)

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-16 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	204 923	0
Övriga rörelseintäkter	3	9 376	0
		<u>214 299</u>	<u>0</u>
Rörelsens intäkter			
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-91 046	0
Övriga externa kostnader	5	-49 406	0
Personalkostnader	6	-3 286	0
		<u>-143 738</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
		70 561	0
Rörelseresultat			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	95	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 494	0
		<u>-48 399</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster			
		22 162	0
Årets resultat			

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutfinansiering till bokslutsdagen, dvs. från den 1 december 2018 till 31 december 2018.

B

Brf Barken Kanalstaden
769633-7257

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

8, 9

10

235 190 000

0

0

91 000 000

235 190 000

91 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

235 190 000

91 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

16 544

1 328 399

24 237

1 369 180

0

0

0

—

0

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

464 262

464 262

Summa kassa och bank

1 833 442

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

237 023 442

91 103 580

8

Brf Barken Kanalstaden
769633-7257

9(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital
Medlemsinsatser

190 600 000

2 500 000

Summa bundet eget kapital

190 600 000

2 500 000

Fritt eget kapital
Årets resultat

22 162

0

Summa fritt eget kapital

22 162

0

Summa eget kapital

190 622 162

2 500 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv
Skulder till kreditinstitut

9, 12

0
43 938 755

77 864 445
0

Summa långfristiga skulder

43 938 755

77 864 445

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9, 12

13

661 245
21 375
110 400
1 341 435
328 070

0
0
0
10 739 135
0

Summa kortfristiga skulder

2 462 525

10 739 135

Summa eget kapital och skulder

237 023 442

91 103 580

8

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

8

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-16 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	233 280	0
Telefoni, bredband, TV	10 780	0
Vattenavgifter	4 961	0
Hyror parkering	4 200	0
Brutto	253 221	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-47 698	0
Hyresförluster vakanser parkeringar	-600	0
Summa nettoomsättning	<u>204 923</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Intäkt från Entreprenör	9 376	0
Summa övriga rörelseintäkter	<u>9 376</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-16 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	22 083	0
Elavgifter	6 602	0
Uppvärmning	31 993	0
Vatten och avlopp	3 247	0
Renhållning	2 601	0
Försäkringar	1 516	0
Telefoni, bredband, TV	13 628	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 376	0
Summa driftskostnader	<u>91 046</u>	<u>0</u>

8

Brf Barken Kanalstaden
769633-7257

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-16</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	42 080	0
Revision	1 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	5 641	0
Övriga externa tjänster	685	0
	<u>49 406</u>	<u>0</u>
Summa övriga externa kostnader		

Not 6 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-16</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	2 500	0
Sociala kostnader	786	0
	<u>3 286</u>	<u>0</u>
Summa arvoden, personalkostnader		

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-16</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	95	0
	<u>95</u>	<u>0</u>
Summa finansiella intäkter		<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader	180 707 913	0
Omklassificering	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 707 913	0
Utgående planenligt värde	<u>180 707 913</u>	<u>0</u>
Mark	54 482 087	0
Omklassificering	—	—
Utgående planenligt värde	54 482 087	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>235 190 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under uppförande	12 000 000	0
Taxeringsvärde mark	15 600 000	0
	<u>27 600 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 600 000	0
	<u>27 600 000</u>	<u>0</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	44 600 000	44 600 000
Summa ställda säkerheter	44 600 000	44 600 000

8

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	91 000 000	0
- Inköp	144 190 000	91 000 000
- Omklassificeringar m m	-235 190 000	0
	<u>0</u>	<u>91 000 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>91 000 000</u>
Redovisat värde		

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordran andelsägare	545 000	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	783 399	0
	<u>1 328 399</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar		

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,87	2019-11-07	8 900 000
Nordea	1,06	2020-11-06	8 900 000
Nordea	1,24	2021-11-08	9 000 000
Nordea	1,53	2022-11-07	8 900 000
Nordea	1,80	2023-11-06	8 900 000
Summa:			44 600 000
Avgår kortfristig del			-661 245
Summa skulder till kreditinstitut			43 938 755
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			41 293 775

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld Entreprenör	1 341 435	10 739 135
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 341 435</u>	<u>10 739 135</u>

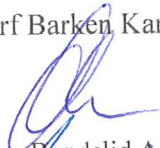
B

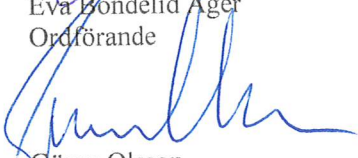
Brf Barken Kanalstaden
769633-7257

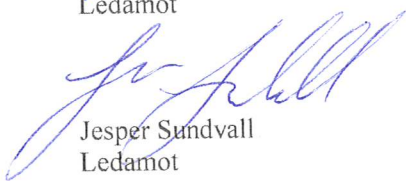
15(15)

Österåker 2019-05-08

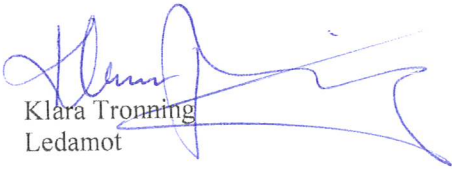
Brf Barken Kanalstaden


Eva Bondelid Ager
Ordförande


Göran Olsson
Ledamot


Jesper Sundvall
Ledamot


Anders Willner
Ledamot


Klara Tronning
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barken Kanalstaden, org.nr 769633-7257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barken Kanalstaden för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barken Kanalstaden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

B

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor