



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalen i Åtvidaberg

Org nr 722000-1098

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 64:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Åtvidabergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1960 på fastigheterna Dalen 12 och 13 i Åtvidaberg, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Smällgatan 2-4. Föreningens hus omfattar 54 bostäder med en sammanlagd yta av 3 273 kvm. Medelytan för bostäder är ca 61 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	42	2 400
3 rum	12	873
Summa	54	3 273
Garage	27	
P-platser	23	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Underhållsspolning avloppsrör.
- Komplettering stolpbelysning inne på gårdssidan.
- Installation infravärme i lusthusen.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

- Planering ytterområde ny asfalt.
- Installation av solceller.
- Installation portkod entrédörrar.
- Inglasning balkonger.
- Renovering fasta elsystemet i lägenheterna.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln och jouravtal har ombesörjts av Kungsvik Alltjänst och den inre städningen av Attraktiv städ och utemiljö AB.

Under verksamhetsåret har Christer Johansson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Roger Franksson, ordförande
Patrik Ervin, vice ordförande
Christer Johansson, sekreterare
Per-Inge Johansson, ledamot
Jaan Israelsson, HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 55 (55) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse skett.

WM



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Lundwall med Göran Rosander som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Christer Johansson

Ersättare: Patrik Ervin

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hans Johansson (ordförande) och Anders Johansson.

KUL-kommitté

KUL-kommittén har bestått av Elsy Franzén och Marita Hultman

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 604 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 6 833 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 709 191 kr. Under året har föreningen amorterat 179 938 kr. Det kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 37 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 320 177 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 129	2 097	2 097	2 092	2 026
Rörelseresultat (tkr)	411	-111	439	218	283
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	-204	345	144	218
Balansomslutning (tkr)	9 596	9 565	8 907	8 648	6 174
Fond för yttre underhåll (tkr)	234	311	396	416	247
Soliditet (%)	23%	20%	24%	21%	26%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 110	311 123	1 558 498	-203 843	1 915 888
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-203 843	203 843	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		100 000	-100 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-177 545	177 545		0
Årets resultat				320 177	320 177
Belopp vid årets utgång	250 110	233 578	1 432 200	320 177	2 236 065

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 432 200
Årets resultat	320 177
Summa fritt kapital förlust att disponeras av stämman	1 752 377

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 752 377
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 129 255	2 095 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 357	2 920
Summa rörelseintäkter		2 280 612	2 097 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 243 257	-1 331 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 701	-170 832
Underhåll enligt plan	Not 6	-177 545	-156 942
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 507	-223 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-198 946	-175 381
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-151 689
Summa rörelsekostnader		-1 869 956	-2 209 862
Rörelseresultat		410 657	-111 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		136	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 616	-91 902
Summa finansiella poster		-90 480	-91 902
Årets resultat		320 177	-203 843



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 10	8 627 503	8 826 449
	<u>8 627 503</u>	<u>8 826 449</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

8 628 003	8 826 949
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

0 3 623

Avräkningskonto HSB

283 513 580 195

Aktuell skattefordran

Not 12 14 152 14 152

Övriga kortfristiga fordringar

99 174 75 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 71 528 65 708

Summa kortfristiga fordringar468 367 738 976**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 500 000 0

Summa kortfristiga placeringar500 000 0**Summa omsättningstillgångar**968 367 738 976**Summa tillgångar**9 596 370 9 565 925

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	250 110	250 110
Fond för yttre underhåll	233 578	311 123
Summa bundet eget kapital	483 688	561 233

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 432 200	1 558 498
Årets resultat	320 177	-203 843
Summa fritt eget kapital	1 752 377	1 354 655

Summa eget kapital**2 236 065** **1 915 888****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	890 000	6 703 045
Summa långfristiga skulder		890 000	6 703 045

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 819 191	186 084
Medlemmarnas inre fond	Not 16	281 003	272 663
Leverantörsskulder		172 407	291 688
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 989	16 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	181 716	180 152
Summa kortfristiga skulder		6 470 306	946 992

Summa skulder**7 360 306** **7 650 037****Summa eget kapital och skulder****9 596 370** **9 565 925**

124



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	320 177	-203 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	198 946	175 381
Utrangering	0	151 689
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	519 123	123 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 073	-31 450
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-109 793	45 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	383 256	137 270
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 448 090
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 448 090
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-179 938	817 012
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-179 938	817 012
Årets kassaflöde	203 318	-493 808
Likvida medel vid årets början	580 195	1 074 002
Likvida medel vid årets slut	783 513	580 195

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Fastighetslån

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 0 kr.



Not 2 Nettoomsättning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder		1 975 872	1 975 872
Hysesintäkt garage och bilplatser		96 751	76 301
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni		64 800	64 800
Avsatt till inre fond		-32 005	-32 005
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter		9 936	9 515
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare		13 901	518
		2 129 255	2 095 001
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
Försäkringsersättning		144 523	0
Övrigt		6 834	2 920
		151 357	2 920
Not 4 Driftskostnader			
Reparationer		-43 924	-123 031
El		-212 335	-212 500
Uppvärmning		-328 128	-345 717
Vatten		-187 009	-181 235
Renhållning		-35 610	-35 611
TV, bredband, iptelefoni		-131 482	-133 516
Fastighetsskötsel och lokalvård		-151 463	-162 228
Försäkringar		-45 683	-43 507
Fastighetsskatt		-49 758	-49 758
Övriga driftskostnader		-57 865	-44 452
		-1 243 257	-1 331 554
Not 5 Övriga externa kostnader			
Externt revisionsarvode		-10 000	-9 413
Förvaltningskostnader		-117 555	-122 455
Kostnader överlåtelse och panter		-10 365	-8 605
Medlemsavgifter HSB		-21 600	-21 600
Stämma och styrelse		-3 181	-8 759
		-162 701	-170 832
Not 6 Underhåll enligt plan			
Underhåll övrigt		-177 545	-156 942
		-177 545	-156 942
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
Arvode till styrelsen		-26 000	-27 500
Vicevärdsarvode		-40 800	-40 800
Övriga arvoden		-9 000	-124 800
Övriga personalkostnader		-444	-1 036
Sociala avgifter		-11 263	-29 328
		-87 507	-223 464
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader		-198 946	-175 381
Summa avskrivningar		-198 946	-175 381
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Utrangering		0	-151 689
		0	-151 689

100

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 163 442	13 101 879
Årets investering byggnader	0	1 448 090
Utrangering	0	-386 527
Ingående anskaffningsvärde mark	92 300	92 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 255 742	14 255 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 429 293	-5 488 750
Årets avskrivningar byggnader	-198 946	-175 381
Utrangering	0	234 838
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 628 239	-5 429 293

Utgående bokfört värde **8 627 503** **8 826 449**

Bokförda värden byggnader	8 535 203	8 734 149
Bokförda värden mark	92 300	92 300

Fastighetsbeteckning: Dalen 12 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
15 683 000	1960	12 368 000	3 315 000	15 683 000	15 683 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	14 152	14 152
	14 152	14 152

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	136	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 392	65 708
	71 528	65 708

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	500 000	0
			500 000	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2022-04-30	950 000	60 000
Stadshypotek	1,25%	2021-03-30	2 165 600	0
Stadshypotek	1,05%	2021-03-01	216 126	28 684
Stadshypotek	1,05%	2021-03-30	2 412 500	25 000
Stadshypotek	1,60%	2021-03-30	964 965	60 004
			6 709 191	173 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	890 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	694 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 840 751
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

W

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 277 000	7 277 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 277 000	7 277 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	272 663	279 172
Avsättning	32 005	32 005
Uttag	-23 665	-38 513
	281 003	272 663

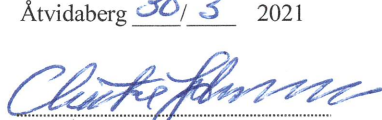
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 300	9 390
Arbetsgivaravgifter	6 689	7 014
	15 989	16 404

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

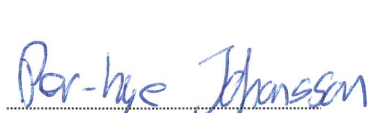
Upplupna räntekostnader	3 535	9 866
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 181	161 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	9 000
	181 716	180 152

Åtvidaberg 30/3 2021


Christer Johansson

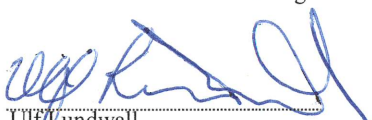

Jaan Israelsson

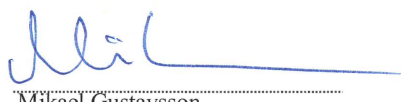

Patrik Ervin


Per-Inge Johansson


Roger Franksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23


Ulf Lundwall
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Åtvidaberg, org.nr. 722000-1098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Åtvidaberg 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

W

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 Bostadsrättsförening Dalen i Åtvidaberg för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

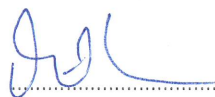
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

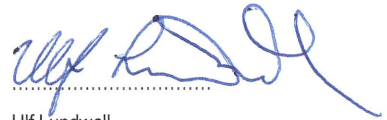
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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.

Linköping den 23/4 -2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Lundwall

Av föreningen vald revisor