



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dalen i Åtvidaberg

Org nr 722000-1098

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

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:

- Målning av väggar i garage samt montering av hyllor.
- Ny elinstallation i garage och utvändigt samt ny stolpbelysning inne på gårdssidan.
- Nya fastighetscentraler och elledningar från källaren till respektive lägenhet.
- Ombyggnad från 1-fas till 3-fas el.

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 2019.

- Renovering av fasta elsystem i lägenheterna.
- Installation av solceller.
- Inglasning och utbyggnad av balkonger.
- Asfaltering
- Sanering av oljepanna och vedpanna i pannrum.

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 Kristoffersson, vice ordförande
Christer Johansson, sekreterare
Per-Inge Johansson, ledamot
Bo Eklund, HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 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 7 överlåtelse skett.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

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 Kristoffersson

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 2 920 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 889 129 kr. Under året har föreningen utökat sin belåning för att finansiera underhållsprojekt.

Årets resultat

Årets resultat blev -203 843 kr. Detta var en försämring jämfört med året innan. Det beror främst på högre kostnader för underhåll och reparationer samt engångskostnader för utrangering av delar av elen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 097	2 097	2 092	2 026	2 026
Rörelseresultat (tkr)	-111	439	218	283	-189
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-204	345	144	218	-288
Balansomslutning (tkr)	9 565	8 907	8 648	6 174	6 789
Fond för yttre underhåll (tkr)	311	396	416	247	342
Soliditet (%)	20%	24%	21%	26%	21%

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	396 065	1 128 631	344 925	2 119 731
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			344 925	-344 925	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		72 000	-72 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-156 942	156 942		0
Årets resultat				-203 843	-203 843
Belopp vid årets utgång	250 110	311 123	1 558 498	-203 843	1 915 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 558 498
Årets resultat	-203 843
Summa fritt kapital förlust att disponeras av stämman	1 354 655

Styrelsen föreslår följande disposition

1 354 655

Balanseras i ny räkning

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 095 001	2 097 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 920	89
Summa rörelseintäkter		2 097 921	2 097 091

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 331 554	-1 204 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 832	-161 575
Underhåll enligt plan	Not 6	-156 942	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-223 464	-117 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-175 381	-175 386
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-151 689	0
Summa rörelsekostnader		-2 209 862	-1 658 474

Rörelseresultat**-111 941 438 617****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 902	-93 692
Summa finansiella poster		-91 902	-93 692

Årets resultat**-203 843 344 925**

04

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	8 826 449	7 705 429
	<u>8 826 449</u>	<u>7 705 429</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>8 826 949</u>	<u>7 705 929</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 623	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

580 195	1 074 002
---------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 12	14 152	19 873
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

75 298	52 825
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	65 708	54 633
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>738 976</u>	<u>1 201 333</u>
----------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>738 976</u>	<u>1 201 333</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>9 565 925</u>	<u>8 907 263</u>
------------------	------------------

WY

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	250 110	250 110
Fond för yttre underhåll	311 123	396 065
Summa bundet eget kapital	561 233	646 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 558 498	1 128 631
Årets resultat	-203 843	344 925
Summa fritt eget kapital	1 354 655	1 473 556

Summa eget kapital

1 915 888	2 119 731
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 703 045	5 886 033
Summa långfristiga skulder		6 703 045	5 886 033

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	186 084	186 084
Medlemmarnas inre fond	Not 15	272 663	279 172
Leverantörsskulder		291 688	239 039
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	16 404	18 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	180 152	178 567
Summa kortfristiga skulder		946 992	901 499

Summa skulder

7 650 037	6 787 532
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

9 565 925	8 907 263
------------------	------------------

**Kassaflödesanalys**

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

-203 843

344 925

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

175 381

175 386

Utrangering

151 689

0

Kassaflöde från löpande verksamhet

123 227

520 311

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-31 450

-13 548

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

45 493

100 449

Kassaflöde från löpande verksamhet

137 270

607 212

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-1 448 090

0

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-1 448 090

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

817 012

-186 088

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

817 012

-186 088

Årets kassaflöde

-493 808

421 124

Likvida medel vid årets början

1 074 002

652 878

Likvida medel vid årets slut

580 195

1 074 002

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

4 854 160 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 975 872	1 975 872
	Hysesintäkt garage och bilplatser	76 301	74 414
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 800	64 800
	Avsatt till inre fond	-32 005	-32 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 515	7 261
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	518	6 660
		<u>2 095 001</u>	<u>2 097 002</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 920	89
		<u>2 920</u>	<u>89</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-123 031	-62 544
	El	-212 500	-186 885
	Uppvärmning	-345 717	-355 680
	Vatten	-181 235	-178 153
	Renhållning	-35 611	-35 611
	TV, bredband, iptelefoni	-133 516	-133 512
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-162 228	-158 414
	Försäkringar	-43 507	-42 612
	Fastighetsskatt	-49 758	-44 037
	Övriga driftskostnader	-44 452	-6 571
		<u>-1 331 554</u>	<u>-1 204 018</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 413	-9 163
	Förvaltningskostnader	-122 455	-110 974
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 605	-6 827
	Föreningsverksamhet	0	-6 733
	Medlemsavgifter HSB	-21 600	-21 600
	Stämma och styrelse	-8 759	-6 278
		<u>-170 832</u>	<u>-161 575</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-156 942	0
		<u>-156 942</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-27 500	-26 000
	Vicevärdsarvode	-40 800	-40 800
	Övriga arvoden	-124 800	-31 000
	Övriga personalkostnader	-1 036	-1 060
	Sociala avgifter	-29 328	-18 635
		<u>-223 464</u>	<u>-117 495</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-175 381	-175 386
		<u>-175 381</u>	<u>-175 386</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering	-151 689	0
		<u>-151 689</u>	<u>0</u>



Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2079			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		13 101 879	13 101 879		
Årets investering byggnader		1 448 090	0		
Utrangering		-386 527	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		92 300	92 300		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 255 742	13 194 179		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 488 750	-5 313 364		
Årets avskrivningar byggnader		-175 381	-175 386		
Utrangering		234 838	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 429 293	-5 488 750		
Utgående bokfört värde		8 826 449	7 705 429		
Bokförda värden byggnader		8 734 149	7 613 129		
Bokförda värden mark		92 300	92 300		
Fastighetsbeteckning:		Dalen 12 och 13			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
15 683 000	1 960	12 368 000	3 315 000	15 683 000	13 860 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Aktuell skattefordran		2019-12-31	2018-12-31
Övrig Skattefordran		14 152	19 873
		14 152	19 873

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 708	54 633
		65 708	54 633

Not 14 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2022-04-30	1 010 000	60 000
Stadshypotek	1,60%	2020-03-01	244 810	28 684
Stadshypotek	1,47%	2020-06-30	2 443 750	25 000
Stadshypotek	1,25%	2020-03-30	2 165 600	12 400
Stadshypotek	1,60%	2021-03-30	1 024 969	60 000
			6 889 129	186 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 703 045
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				744 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 958 709
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
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 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	279 172	274 204
Avsättning	32 005	32 005
Uttag	-38 513	-27 037
	<u>272 663</u>	<u>279 172</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 390	10 080
Arbetsgivaravgifter	7 014	8 557
	<u>16 404</u>	<u>18 637</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 866	10 436
Förutbetalda årsavgifter och hyror	161 286	159 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	9 000
	<u>180 152</u>	<u>178 567</u>

Åtvidaberg 17/2 2020


 Bo Eklund


 Christer Johansson


 Patrik Kristoffersson


 Per-Inge Johansson


 Roger Franksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-27


 Ulf Lundwall
 Revisor vald av föreningsstämman


 Mikael Gustavsson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Åtvidaberg för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Åtvidaberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

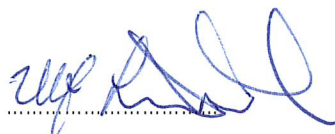
verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åtvidaberg den 27/3 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Lundwall

Av föreningen vald revisor