

Bostadsrättsföreningen Domalder



Org.nr. 782600-0742

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domalde 5 i Borlänge kommun. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 28-30 och Parkgatan 9 i Borlänge.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	7	243,5
2 rum och kök	40	2 007,0
3 rum och kök	13	1 312,5
Bostäder	60	3 563,0
Lokaler	3	368,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetsskötsel, städning och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2019.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 473 kr/m². Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2013 med 10 %. Efter att ha fastställt budgeten för kommande året har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2%.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

T.o.m. stämman

Emelie Vallner	ordf.avgått hösten 2019	2020
Henric Einarsson	Ledamot	2020
Rita Lipponen	Ledamot	2020
Anders Jacobson	ledamot	2021
Conny Karlsson	Sekreterare	2021
Lars Hedström	Ordförande fr.dec-19	2020
Anders Turesson	Suppleant	2020
Daniel Andersson	Suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Henric Einarsson, Lars Hedström och Rita Lipponen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Martin Råman, DalRev.

Valberedare har varit Batool Amiraslani och Mohamad Fawas.

HSB MälarDalarna har varit vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyran för garage höjdes från och med 2019-01-01 med 100 kronor. Motsvarande garage efter Hagavägen kostar 600 kronor/månad. Vår garagehyra blir efter höjning 470 kronor/månad.

Årets underhåll

Omläggning av asfaltsytan mot Engelbrektsgatan.

Ny sopstation.

Ny inkommande elkabel.

Nya dörrar och fönster i lokal mot Hagavägen

Ny ventilation och mögelsanering av SPA.

Planerat underhåll

Målning av källarkorridor.

Rensning av hängrännor, stuprör, dränering.

Omläggning av asfaltsytan på innergården.

Renovering av stödmur, trappor och staket på innergården.

Åtgärder mot häckande måsar.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 72.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Antal medlemmar vid årets början	73
Nya medlemmar	15
Medlemmar som lämnat föreningen	16
Antal medlemmar vid årets slut	72

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 394	2 322	2 303	2 196	2 254
Resultat efter finansiella poster, tkr	215	335	417	115	281
Avgiftsnivå kr/kvm	464	464	464	464	464
Yttre fond kr/kvm	1 010	988	930	858	809
Lån kr/kvm	868	909	968	1 082	1 154
Soliditet %	55	52	49	43	42
Likviditet i %	422	383	285	214	276
Genomsnittlig skuldränta i %	1,73	1,70	2,07	2,42	2,50

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LH" and "KE R".

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 977	0	3 882 987	202 845	335 464
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				335 464	-335 464
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			310 000	-310 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-221 967	221 967	
Årets resultat					214 692
Belopp vid årets slut	78 977	0	3 971 020	450 275	214 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	450 275
Årets resultat	214 692
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-310 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	221 967
Summa till stämmans förfogande	576 934

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	576 934
--------------------------------	----------------

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond	2019	2018
Årets resultat	214 692	335 464
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-310 000	-349 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	221 967	123 125
Årets överskott	126 659	109 589

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

[Handwritten signatures]
LH
HG MR

Brf Domalder i Borlänge

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 394 403	2 321 739
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 542
Summa rörelseintäkter		2 394 403	2 332 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 496 744	-1 425 639
Planerat underhåll	Not 5	-221 967	-123 125
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-69 557	-75 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 792	-330 535
Summa rörelsekostnader		-2 140 060	-1 955 042
Rörelseresultat		254 343	377 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 000	21 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-60 651	-62 775
Summa finansiella poster		-39 651	-41 775
Årets resultat		214 692	335 464
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-310 000	-349 000
Disposition underhållsfond		221 967	123 125
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-88 033	-225 875
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		126 659	109 589

af LH
HK MC

Brf Domalder i Borlänge**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 4 038 493 3 935 539

Mark

Not 11 669 300 669 300

Inventarier

Not 12 349 234 380 107

5 057 027 4 984 946

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 500 1 003 500

500 1 003 500

Summa anläggningstillgångar

5 057 527 5 988 446

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 26 492 12 442

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 167 643 2 375 538

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 59 874 7 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

158 750 131 253

2 412 759 2 527 040

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 077 117 0

Kassa och bank

Not 17 200 74 317

Summa omsättningstillgångar

3 490 076 2 601 358

Summa tillgångar**8 547 603****8 589 803**



Brf Domalder i Borlänge**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

78 977

78 977

Underhållsfond

3 971 020

3 882 987

4 049 997

3 961 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

450 275

202 845

Årets resultat

214 692

335 464

664 967

538 308

Summa eget kapital

4 714 964

4 500 272

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

2 265 250

3 410 207

2 265 250

3 410 207

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

1 144 953

162 047

Leverantörsskulder

67 111

138 270

Aktuell skatteskuld

20 614

0

Fond för inre underhåll

40 725

83 343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

293 986

295 664

1 567 389

679 324

Summa skulder

3 832 639

4 089 531

Summa eget kapital och skulder**8 547 603****8 589 803**





Brf Domalder i Borlänge

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	214 692	335 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 792	330 535
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>566 484</u>	<u>665 999</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	559 830	-58 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-94 841</u>	<u>-86 609</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 031 473</u>	<u>520 717</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-162 051	-162 047
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-162 051</u>	<u>-162 047</u>
Årets kassaflöde	869 422	358 670
Likvida medel vid årets början	2 375 539	1 942 550
Likvida medel vid årets slut	3 244 960	2 375 538

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

af lth
HE MR

Brf Domalder i Borlänge**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 3,6% - 10%

Inventarier 6,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 222 146 kr. (1 222 146 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

af LH
HE MR

Brf Domalder i Borlänge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 651 848	1 651 848
Hyrer	266 710	233 008
Övriga avgifter	448 560	453 904
Övriga intäkter	66 675	21 379
Bruttoomsättning	2 433 793	2 360 139
Hyresbortfall	-39 390	-38 400
	2 394 403	2 321 739
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	10 542
	0	10 542
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	390 313	354 614
Reparationer	77 790	82 154
El	58 088	50 848
Uppvärmning	324 480	330 943
Vatten	124 697	122 225
Sophämtning	110 981	101 280
Övriga avgifter	137 898	147 267
Förvaltningskostnader	148 631	150 856
Fastighetsavgift	85 910	67 840
Övriga driftskostnader	37 957	17 614
	1 496 744	1 425 639
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	46 654	76 250
Underhåll markytor	175 313	0
Underhåll enligt plan	0	46 875
	221 967	123 125
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	55 000	53 000
Övriga arvoden	0	8 500
Sociala kostnader	14 557	14 243
	69 557	75 743
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Om- och tillbyggnad	296 193	296 193
Markanläggningar	24 726	0
Inventarier	30 873	34 342
	351 792	330 535
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	21 000	21 000
	21 000	21 000
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	60 440	62 775
Övriga finansiella kostnader	211	0
	60 651	62 775





Brf Domalder i Borlänge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 399 080	12 399 080
Årets nyanskaffning	423 873	4 908 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 822 953	12 399 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 463 541	-8 167 348
Årets avskrivningar	-320 919	-296 193
Utgående avskrivningar	-8 784 460	-8 463 541
Bokfört värde	4 038 493	3 935 539
Taxeringsvärde för Domalde 5 i Borlänge. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 800 000	14 600 000
Byggnad - lokaler	239 000	571 000
	20 039 000	15 171 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	5 000 000
Mark - lokaler	432 000	333 000
	7 032 000	5 333 000
Taxeringsvärde totalt	27 071 000	20 504 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	669 300	669 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 300	669 300
Bokfört värde	669 300	669 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	738 705	738 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	738 705	738 705
Ingående avskrivningar	-358 598	-324 256
Årets avskrivningar	-30 873	-34 342
Utgående avskrivningar	-389 471	-358 598
Bokfört värde	349 234	380 107
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	0	1 003 000
	500	1 003 500





Brf Domalder i Borlänge

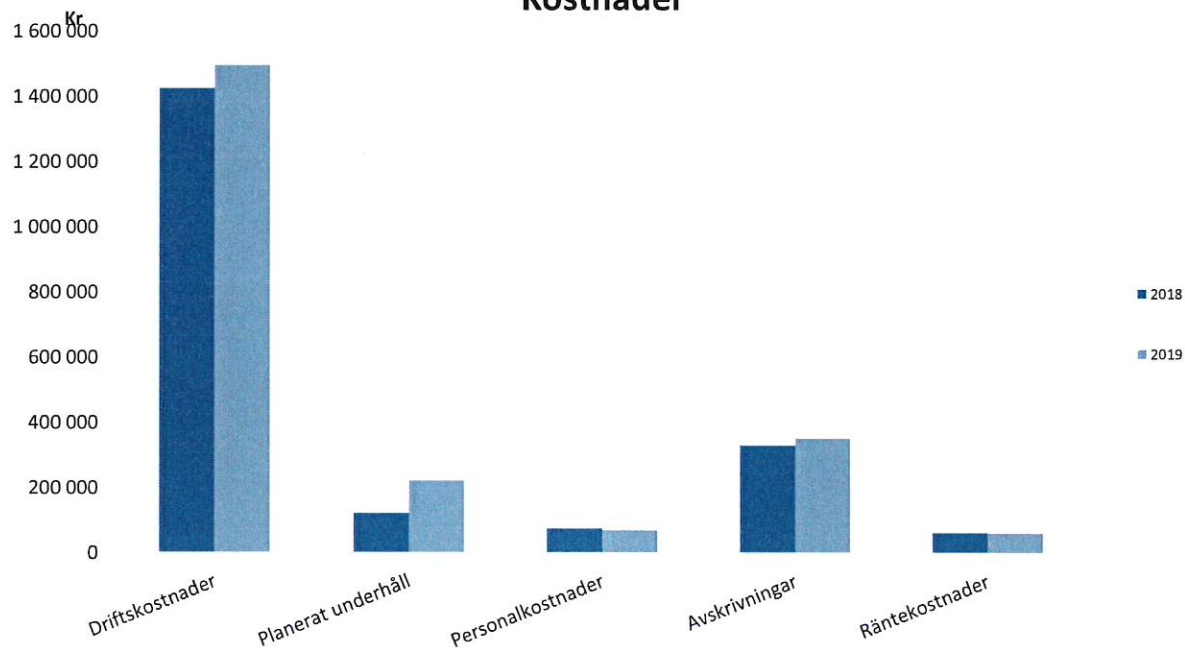
Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	26 492	12 442			
		26 492	12 442			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	3 392			
	Skattekonto	7 806	4 035			
	Övriga fordringar	52 068	380			
		59 874	7 807			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 003 000	0			
	SHB fond	74 117	0			
		1 077 117	0			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	200	74 317			
		200	74 317			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	78 977	3 882 987	202 845	335 464
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				335 464	-335 464
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-221 967	221 967	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			310 000	-310 000	
	Årets resultat					214 692
	Belopp vid årets slut	0	78 977	3 971 020	450 275	214 692
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	11898068	1,81%	2020-09-23	1 038 353	60 026
	Swedbank Hyp. AB	2852367388	1,33%	2024-11-25	2 371 850	106 600
					3 410 203	166 626
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 265 250	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 577 073
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				9 688 700	9 688 700
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				9 688 700	9 688 700
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				166 626	162 047
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				978 327	3 410 207
					1 144 953	3 572 254
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				183 552	172 323
	Upplupna räntekostnader				2 569	3 340
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				107 865	120 001
					293 986	295 664
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



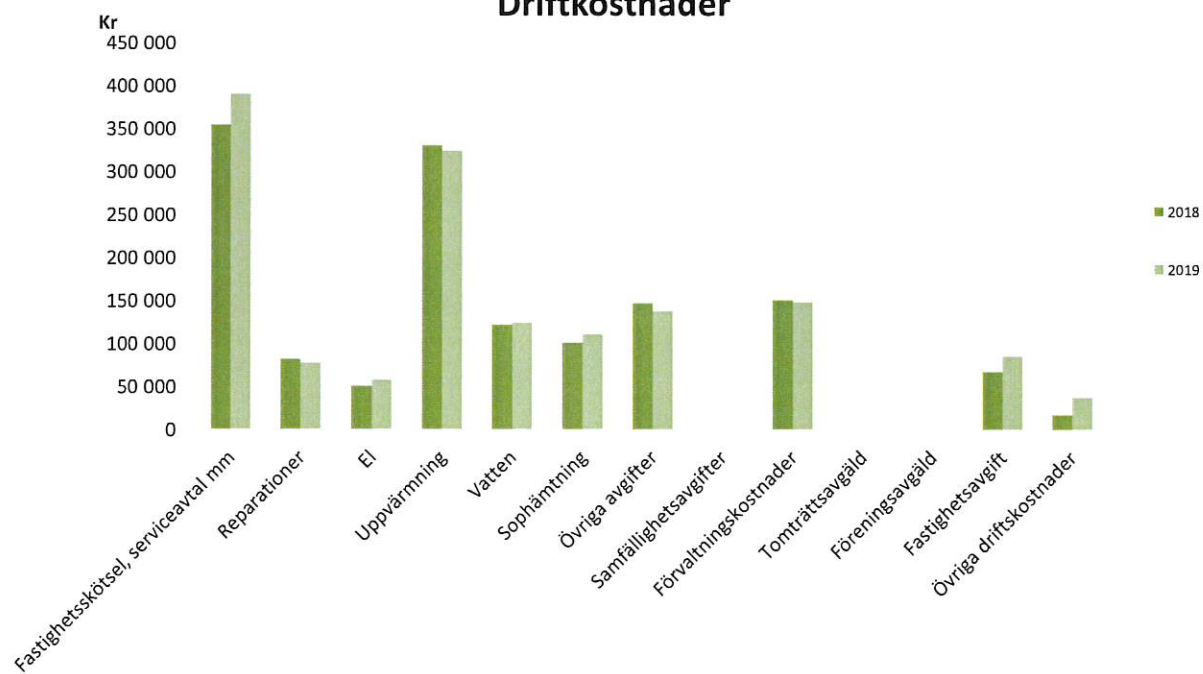


Brf Domalder i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Domalder i Borlänge



201
KR/KVM
SPARANDE



868
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



129
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



464
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

af LTH
HE MR

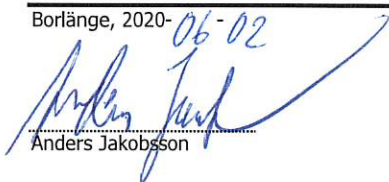
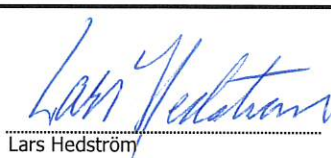
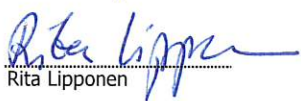
NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 201 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 Skuldsättning 868 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 129 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 464 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



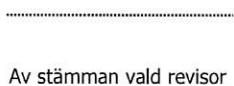


Brf Domalder i Borlänge**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Borlänge, 2020-06-02


Anders Jakobsson
Lars Hedström
Conny Karlsson
Rita Lipponen
Henric Einarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08


Av stämman vald revisor
Martin Råman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domalder
Org.nr. 782600-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domalder för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Domalders 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 Bostadsrättsföreningen Domalder 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningen 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domalder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Domalder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 8 juni 2020



Martin Råman
Auktoriserad revisor