

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

716417-6625

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningen tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening av följande personer:

- Margareta Hedengrahn
- Rolf Svegby
- Erik Thorén
- Susanne Öberg

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och andra förtroendeposter har under året uppgått till 223 349 (222 276 kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter

Susanne Öberg	Ordförande/ekonomi
Olov Clementz	HSB -ledamot
Erik Thorén	Vice ordförande /sekreterare/ info/förvaltning
Rolf Svegby	Förvaltning/SBA-ansvarig
Margareta Hedengrahn	Delat lokalansvar

Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Wånggren	Delat lokalansvar
Arja Ormos	Delat lokalansvar
Tony Johansson	Webbansvarig

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson
Ove Brundin

BoRevision i Sverige AB
från föreningen

Revisorssuppleanter

Mait Danielsson

från föreningen

Valberedning

Anna Wallman

Sammanställande

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142) bostadsrätter med en total boyta av 12 224 (12 224) kvm.

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar. Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex. Denna försäkring inkluderar ansvarförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar.

Bostäder

Fastighetsadresser:

Astrakänggränd 2 - 39 Clementingränd 1 - 53

Aprikosgränd 1 - 48 Pärönvägen 5 - 49

Antal	Typ	Total yta
57	2 rum & kök	4018,5
52	3 rum & kök	4368
33	4 rum & kök	3837

Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB).

Markskötsel och snöröjning finns tecknat med Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Järfälla Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen.

Löpande underhåll

Information från styrelsen har delats ut 16 gånger

Renovering pentry i föreningslokal samt HWC-toalett och bastu

Asfaltering gränder

Årlig tillsyn av yttertak och vindar

Årlig kontroll av brandsäkerhet genom DAFO

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2020.

Löpande underhåll

Elektroniskt bokningssystem för våra tvättstugor och bastu

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 173 (177) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 3 (11) överlåtelse och 1 (0) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen ny höjning för avgifterna är planerad under 2021.

Justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2%.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 154 058 000:- (154 058 000:-) och 1% på 6 058 000:-

(6 058 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 263 498 kr (256 114 kr) för 2020. Fastighetsavgiften är max 1 429 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2020 enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 486	7 500	7 421	7 325	7 333
Rörelseresultat tkr	2 239	1 457	788	2 424	3 184
Resultat efter finansiella poster tkr	1 632	452	-370	1 368	1 975
Soliditet (%)	39	37	36	37	35
Balansomslutning tkr	90 650	92 385	94 010	91 584	92 077
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	4 139	4 242	4 232	3 873	3 966
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	563	563	557	553	553
Lån/kvm bostadsyta kr	4 400	4 645	4 716	4 608	4 663
Genomsnittlig skuldränta %	1	2	2	2	3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	7 112 135	-8 847 069	452 053	33 893 319
Disposition av föregående års resultat:				452 053	-452 053	0
Avsättning yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Årets resultat					1 631 641	1 631 641
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	7 512 135	-8 795 016	1 631 641	35 524 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 795 017
årets vinst	1 631 641
	-7 163 376

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	400 000
i ny räkning överföres	-7 563 376
	-7 163 376

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2020-12-31	7 512 135
Årets förändring	400 000

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2021-05-10 **7 912 135**

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 486 446	7 499 575
Övriga intäkter		6 870	12 851
		7 493 316	7 512 426
Rörelsens kostnader			
Reparationer och löpande underhåll	3	-1 109 134	-2 372 453
Planerat underhåll	4	-525 000	0
Fastighetsavgift/skatt		-263 498	-256 114
Driftskostnader	5	-1 157 479	-1 276 555
Övriga kostnader	6	-327 913	-309 953
Förvaltningskostnader	7	-544 269	-535 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 327 013	-1 304 864
		-5 254 306	-6 055 747
Rörelseresultat		2 239 010	1 456 679
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 370	-1 004 675
		-607 370	-1 004 626
Resultat efter finansiella poster		1 631 640	452 053
Resultat före skatt		1 631 640	452 053
Årets resultat		1 631 641	452 053

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	85 513 015	86 772 237
Markanläggningar	9	952 740	167 558
Inventarier och installationer	10	186 677	139 060
		86 652 432	87 078 855
Summa anläggningstillgångar		86 652 432	87 078 855

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		44 784	208 898
Övriga fordringar		6 941	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	331 130	342 819
		382 855	551 974

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		3 615 166	4 753 736
		3 998 021	5 305 710

SUMMA TILLGÅNGAR

90 650 453

92 384 565

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 261 200

3 261 200

Uppskrivningsfond

12

31 915 000

31 915 000

Fond för yttre underhåll

7 512 135

7 112 135

42 688 335

42 288 335

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-8 795 017

-8 847 069

Årets resultat

1 631 641

452 053

-7 163 376

-8 395 016

Summa eget kapital

35 524 959

33 893 319

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

14

52 934 234

53 773 259

Summa långfristiga skulder

52 934 234

53 773 259

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

847 302

3 013 077

Leverantörsskulder

443 214

805 279

Aktuella skatteskulder

22 367

14 983

Övriga skulder

94 199

93 857

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

784 178

790 791

Summa kortfristiga skulder

2 191 260

4 717 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 650 453

92 384 565

80.

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 631 641 452 053

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 327 013 1 304 864

Resultat efter finansiella poster

2 958 654 1 756 917

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

164 114 29 970

Förändring av kortfristiga fordringar

5 005 -20 189

Förändring av leverantörsskulder

-362 065 -1 189 519

Förändring av kortfristiga skulder

1 112 -24 578

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 766 820 552 601

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-900 590 -1 442 213

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-900 590 -1 442 213

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 004 800 -863 856

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 004 800 -863 856

Årets kassaflöde

-1 138 570 -1 753 468

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 753 736 6 507 204

Likvida medel vid årets slut

3 615 166 4 753 736

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning på byggnaden görs med en komponentavskrivning från och med 2014. 2020 har avskrivningar gjorts med ca 1.87 (1.72) % av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet för att ge en mer rättvisande bild för fastighetens värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,87 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatt värderas till noll eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna och bostadsrätterna är upplåtna utan tidsbegränsning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-6 879 684	-6 879 685
Överlåtelseavgifter	-4 686	-11 395
Pantsättningsavgifter	-8 513	-11 407
Garage och parkeringsplatser	-532 308	-519 923
Intäkter Q-park	-61 256	-77 164
	-7 486 447	-7 499 574

Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2020	2019
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	471 357	1 708 004
Underhåll tvättutrymmen	29 583	69 544
Underhåll yttre miljö/snöröjning	578 347	473 671
Underhåll parkering & garage	29 847	121 234
	1 109 134	2 372 453

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen	525 000	0
	525 000	0

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	253 042	291 570
Telia	511 726	509 910
Vatten	364 231	273 900
Pappershämtning	19 190	18 490
Renhållning och städning	9 290 *	182 685
	1 157 479	1 276 555

* avvikelse pga kreditfaktura
från Järfälla kommun

Not 6 Övriga omkostnader

	2020	2019
Föreningsavgifter HSB	43 895	43 895
Fastighetsförsäkring	241 545	232 063
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	42 473	33 995
	327 913	309 953

Not 7 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Styrelsearvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 400	150 000
Mötesersättningar till styrelsen	27 000	31 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 850	0
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	8 454	23 454
	190 704	205 254
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	41 099	40 476
	41 099	40 476
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	231 803	245 730
Ekonomisk förvaltning	290 716	268 953
Revisionsarvode	21 750	21 125
	312 466	290 078

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 222 516	68 847 784
Inköp	0	1 374 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 222 516	70 222 516
Ingående avskrivningar	-15 365 279	-14 117 096
Årets avskrivningar	-1 259 222	-1 248 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 624 501	-15 365 279
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 915 000	31 915 000
Utgående redovisat värde	85 513 015	86 772 237

Taxeringsvärden byggnader	108 631 000	108 631 000
Taxeringsvärden mark	45 427 000	45 427 000
	154 058 000	154 058 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt:
Bostäder 148 000 000 och Lokaler 6 058 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 686	295 686
Inköp	814 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 110 436	295 686
Ingående avskrivningar	-128 128	-98 560
Årets avskrivningar	-29 568	-29 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 696	-128 128
Utgående redovisat värde	952 740	167 558

Not 10 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 112	241 631
Inköp	85 840	67 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	394 952	309 112
Ingående avskrivningar	-170 052	-142 939
Årets avskrivningar	-38 223	-27 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 275	-170 052
Utgående redovisat värde	186 677	139 060

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	247 125	241 545
Förutbetalda kostnader, Telia	84 005	85 385
Q-park	0	15 889
	331 130	342 819

Not 12 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	31 915 000	31 915 000
Belopp vid årets utgång	31 915 000	31 915 000

Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	0	50 450 267
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:	52 934 234	3 322 992
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:	0	3 013 077
	52 934 234	56 786 336

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SHB 15-199152-088706	1,720	2020-06-30	0	11 742 712
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	11 600 164	11 726 596
SHB 15-199152-327152	1,600	2023-10-30	12 867 606	13 117 606
SHB 15-199152-333359	1,150	2020-03-04	0	2 174 052
SHB 15-199152-333360	1,380	2022-12-01	9 700 000	9 850 000
SHB 15-199152-398214	1,160	2024-12-01	7 993 694	8 175 370
SHB 15-199152-438225	0,930	2025-06-30	11 620 072	0
			53 781 536	56 786 336

Kortfristig del av långfristig skuld	847 302	863 748
--------------------------------------	---------	---------

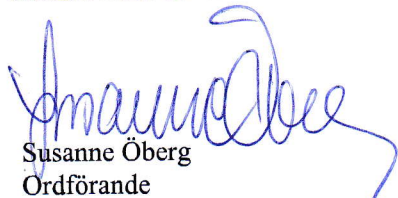
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	105 255	131 535
Förskottsbetalda årsavgifter	628 347	620 060
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster (el)	33 576	22 197
	784 178	790 792

Not 16 Ställda säkerheter

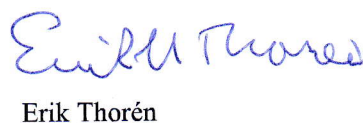
	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	59 394 800	59 394 800
	59 394 800	59 394 800

Järfälla 2021-03-09


Susanne Öberg
Ordförande

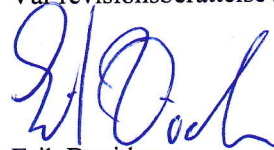

Olov Clementz


Margareta Hedengrahn


Erik Thorén


Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19


Erik Davidsson
av HSB riksförbund utsedd revisor


Ove Brundin
av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

20

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 Järfälla för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 19/3 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ove Brundin
Av föreningen vald revisor