

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

716417-6625

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

2018 är föreningens trettiosjunde verksamhetsår.

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 240 407 kr (263 417 kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter

Susanne Öberg
Olov Clementz
Carl-Magnus Holmqvist
Erik Thorén

Rolf Svegby
Margareta Hedengrahn

Ordförande/ekonomi
HSB -ledamot
Webb-ansvarig
Vice ordförande /förvaltning/info
Entreprenöransvar/förvaltning/SBA-ansvar

Valda t.o.m. årsstämman

2018-05-14

Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Wångren

Arja Ormos
Lena Svegby
Daniel Söderlund
Tony Johansson

Delat Lokalansvar
(kvarterslokal/bastu)
Delat Lokalansvar
(kvarterslokal/bastu)
Delat lokalansvar

Webb-ansvar

Valda t.o.m. årsstämman

2018-05-14

RENT 90.
Amph 50 22

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson
Ove Brundin

BoRevision i Sverige AB
från föreningen

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Pär-Åke Carlsson
Mait Danielsson

från föreningen
från föreningen

Valda t.o.m. årsstämman
2018-05-14

Valberedning

Malle Malmgren
Anna Wallman

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman
2018-05-14

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 Ekonomianalys AB.

RENT 97.
80 27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Löpande underhåll
- Information från styrelsen har tillkännagivits 15 gånger.
- Årlig syn av yttertak och vindar.
- Årligt filterbyte av lägenhetsventilation och köksfläkt.
- Rensning av dagvattenbrunnar.
- Installation av radonsug i pilotprojekt.
- Byte av fönster/fönsterdörrar i alla lägenheter och allmänna utrymmen.
- Förstärkning inbrottskydd till parkeringsdäck.

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 2019.

- Löpande underhåll.
- Färdigställande av fönsterbyte och fönsterdörrar.
- Installation av radonsug i marklägenheter som har förhöjda värden av radon.
- Lagning av utvändiga betongtrappor till plan två.
- Ventilationskontroll och rensning av kanaler.
- Byte av trädörrar till plåtdörrar i sop/tidningsrum.
- Renovering av toalett i kvarterslokal Pärönvägen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 178 (177) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (9) överlåtelser och 2 (2) 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

Justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2%. Ingen ny höjning för avgifterna är planerad under 2019.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 127 000 000:- (127 000 000:-) och 1% på 5 241 000:- (5 241 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 242 264 kr för 2018. Fastighetsavgiften är max 1 337 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2018 enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

RENT 90.
Cm An
86 27

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 421	7 325	7 333	7 325	7 322
Rörelseresultat tkr	788	2 424	3 184	2 513	1 881
Resultat efter finansiella poster tkr	-370	1 368	1 975	1 004	170
Soliditet (%)	36	37	35	34	32
Balansomslutning tkr	94 010	91 584	92 077	90 810	91 132
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	4 232	3 873	3 966	4 024	4 115
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	557	553	553	554	554
Lån/kvm bostadsyta kr	4 716	4 608	4 663	4 721	4 787
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	3	3	3

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	6 682 135	-9 415 054	1 368 121	33 811 402
Disposition av föregående års resultat:				1 368 121	-1 368 121	0
Avsättning yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Årets resultat					-370 136	-370 136
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	7 082 135	-8 446 933	-370 136	33 441 266

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 446 933
årets förlust	-370 136
	-8 817 069

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-370 000
i ny räkning överföres	-8 847 069
	-8 817 069

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2018-12-31	7 082 135 kr
Årets förändring	30 000 kr

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2019-05-13 **7 112 135 kr**

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

Föreningens årsredovisning har upprättats i ett bokslutssystem för 2018, tidigare år i excel, detta gör att jämförelse siffror i resultat- och balansräkningen kan ha en viss avrundningsavvikelse samt att jämförelsebeloppen under rubriker inte är helt lika. Jämförelsebelopp kan dock jämföras med föregående år under not.

90.
AmCh. RENT
So 2017

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 421 087	7 324 668
Övriga intäkter		73 425	8 550
		7 494 512	7 333 218
Rörelsens kostnader			
Reparationer och löpande underhåll	3	-1 111 030	-1 290 303
Fastighetsavgift/skatt		-242 264	-248 560
Driftskostnader	4	-1 460 371	-1 232 552
Övriga kostnader	5	-369 309	-381 602
Förvaltningskostnader	6	-578 397	-559 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 212 236	-1 197 131
Övriga rörelsekostnader		-1 732 355	0
		-6 705 962	-4 909 574
Rörelseresultat		788 550	2 423 644
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 687	-1 055 523
		-1 158 687	-1 055 523
Resultat efter finansiella poster		-370 137	1 368 121
Resultat före skatt		-370 137	1 368 121
Årets resultat		-370 136	1 368 121

90.
REUT
OK
SO
27

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	86 645 688	82 263 334
Markanläggningar	8	197 126	226 694
Inventarier och installationer	9	98 692	121 828
		86 941 506	82 611 856

Summa anläggningstillgångar

86 941 506

82 611 856

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		238 868	200 169
Övriga fordringar		804	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	322 083	358 275
		561 755	559 439

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 507 204

8 412 950

7 068 959

8 972 389

SUMMA TILLGÅNGAR

94 010 465

91 584 245

90.
Am. R. E. R. T
u. a. a.
50 27

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Uppskrivningsfond

Fond för yttre underhåll

11

3 261 200

31 915 000

7 082 135

42 258 335

3 261 200

31 915 000

6 682 135

41 858 335

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

-8 446 933

-370 136

-8 817 069

33 441 266

-9 415 054

1 368 121

-8 046 933

33 811 402

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

Summa långfristiga skulder

56 786 444

56 786 444

55 650 192

55 650 192

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

Summa kortfristiga skulder

863 748

1 994 798

16 497

104 498

803 214

3 782 755

677 868

543 403

33 675

108 504

759 201

2 122 651

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 010 465

91 584 245

90.

ROUT
u cke
80 27

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-370 136

1 368 121

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 944 591

1 197 131

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 574 455

2 565 252

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-38 699

-32 659

Förändring av kortfristiga fordringar

36 383

-78 872

Förändring av leverantörsskulder

1 451 395

16 865

Förändring av kortfristiga skulder

208 709

9 143

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 232 243

2 479 729

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 274 241

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 274 241

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 136 252

-677 868

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 136 252

-677 868

Årets kassaflöde

-1 905 746

1 801 861

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 412 950

6 611 089

Likvida medel vid årets slut

6 507 204

8 412 950

ad.
Ampl. eat
86 27

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 stadgar §25. Avsättning ska göras enligt fastställd 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. 2018 har avskrivningar gjorts med ca 1.65 (1.77) % 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:

Byggnader	1,65%
Markanläggningar	10%
Inventarier	20%
Installationer	10%

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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.

20.
Carmen-Raut
2022
80 27

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.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-6 808 612	-6 742 745
Överlåtelseavgifter	-13 559	-10 080
Pantsättningsavgifter	-22 273	-8 960
Garage och parkeringsplatser	-508 598	-507 021
Intäkter Q-park	-68 045	-55 862
	-7 421 087	-7 324 668

Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2018	2017
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	598 191	836 420
Underhåll tvättutrymmen	38 941	56 796
Underhåll yttre miljö/snöröjning	445 963	392 850
Underhåll parkering & garage	27 935	4 238
	1 111 030	1 290 304

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	304 296	252 368
Telia	514 890	434 264
Vatten	416 345	351 649
Pappershämtning	17 255	16 790
Renhållning och städning	207 585	177 481
	1 460 371	1 232 552

Not 5 Övriga omkostnader

	2018	2017
Föreningsavgifter HSB	43 895	43 895
Fastighetsförsäkring	273 326	243 298
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	52 088	94 409
	369 309	381 602

90.
AmCh-RENT
80 27

Not 6 Förvaltningskostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode och andra ersättningar

Styrelsearvode	146 000	176 100
Mötes ersättningar till styrelsen	36 500	29 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 000	0
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	15 845	18 781
	208 345	224 481

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 907	57 717
	47 907	57 717

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

256 252 **282 198**

Ekonomisk förvaltning	301 645	257 728
Revisionsarvode	20 500	19 500
	322 145	277 228

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 987 150	66 987 150
Inköp	7 274 241	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 413 607	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 847 784	66 987 150
Ingående avskrivningar	-16 638 816	-15 502 819
Försäljningar/utrangeringar	3 681 252	0
Årets avskrivningar	-1 159 532	-1 135 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 117 096	-16 638 816
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 915 000	31 915 000
Utgående redovisat värde	86 645 688	82 263 334
Taxeringsvärden byggnader	96 621 000	96 621 000
Taxeringsvärden mark	35 620 000	35 620 000
	132 241 000	132 241 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt:
Bostäder 127 000 000 kr och lokaler 5 241 000 kr

90.
J.M. P. R. T.
u. O.C.C.
80 25

Not 8 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 686	295 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 686	295 686
Ingående avskrivningar	-68 992	-39 424
Årets avskrivningar	-29 568	-29 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 560	-68 992
Utgående redovisat värde	197 126	226 694

Not 9 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 631	241 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 631	241 631
Ingående avskrivningar	-119 803	-88 236
Årets avskrivningar	-23 136	-31 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 939	-119 803
Utgående redovisat värde	98 692	121 828

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	232 063	273 326
Förutbetalda kostnader, Telia	84 989	84 949
Q-park	5 071	0
	322 123	358 275

Not 11 Uppskrivningsfond mark

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	31 915 000	31 915 000
Belopp vid årets utgång	31 915 000	31 915 000

90.
Cm-M. Katt
80
27

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	53 331 452	52 938 720
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:	3 454 992	2 711 472
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:	863 748	677 868
	57 650 192	56 328 060

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SHB 15-199152-051199	1,670	2019-12-01	8 357 046	8 538 722
SHB 15-199152-088706	1,720	2020-06-30	11 865 352	11 987 992
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	11 853 028	11 979 460
SHB 15-199152-327152	1,600	2023-10-30	13 367 606	11 614 726
SHB 15-199152-333359	1,100	2019-03-04	2 207 160	2 207 160
SHB 15-199152-333360	1,380	2022-12-01	10 000 000	10 000 000
			57 650 192	56 328 060
Kortfristig del av långfristig skuld			863 748	677 868

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	124 898	105 549
Förskottsbetalda årsavgifter	616 735	604 668
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster (el)	44 582	31 984
	803 215	759 201

90.
Femt
SO

Not 15 Ställda säkerheter

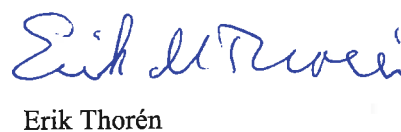
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	59 394 800	59 394 800
	59 394 800	59 394 800

Järfälla 2019-04-12


Susanne Öberg
Ordförande


Olov Clementz


Margareta Hedengrahn


Erik Thorén


Rolf Svegby

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15


Erik Davidsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2018.

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

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

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 föreningen 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 på fel.

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.

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.

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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2019



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor