



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dybecksgården i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2015-11-28.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Björnbäret 1 som byggdes år 1962. På fastigheten finns fem bostadshus med tillsammans nio trapphus med adresserna Ringvägen 51 A – F, Ringvägen 53 A – B och Ringvägen 55 A, Köping.

Föreningens 140 bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st	1 rok	29 m ²
66 st	2 rok	55 m ²
42 st	3 rok	66 m ²

Lägenhetsyta: 7 364 m²

Inom föreningen finns 74 p-platser och 31 garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-30.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam, badrum	2002
Fönster	2007
Sopstation	2009
Fasad, balkonger	2013
Lägenhetsdörrar	2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 154 (153) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 16 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Johan Karlsson	ordförande
Minna Mäntylä	vice ordförande
Monica Wretling	sekreterare
Peter Palmqvist	ledamot
Robert Karlsson	ledamot
Dan Eckerståhl	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Monica Wretling samt Peter Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Styrelsen har haft byggmöten gällande byte av lägenhetsdörrar samt projektmöten gällande utemiljön.

Firmatecknare har varit Monica Wretling, Robert Karlsson, Minna Mäntylä och Johan Karlsson, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Håkan Huggare vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iwa Larsson (sammankallande) och Gunnel Janshammar.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Johan Karlsson utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Minna Mäntylä som suppleant.

Vicevärd

HSB Mälardalen/Dan Eckerståhl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07 i IKW stugan. På stämman deltog 17 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har endast löpande underhållsåtgärder gjorts. Planeringsarbetet med ute-miljön har fortskridit vilket gjort att de åtgärder som fanns med 2018 är framflyttat till 2019. Föreningen ligger i bra fas med underhållet enligt underhållsplan och beträffande ute-miljön så kommer arbetet att börja under våren 2019.

Under de närmaste åren kommer följande underhåll att göras, asfaltering, planteringar och byte av viss tvättstugeutrustning.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 428 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 092 377 kr. Under året har föreningen amorterat 652 480 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2018, detsamma gäller för 2019 avgiften uppgick under året till 785 kr per kvm och år.

Under 2019 ska 2 lån villkorsändras 2019-01-30 ränta 1,15 % samt 1,66 %.

Budgeten för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att ev. mindre höjningar kan komma att behövas för att täcka kostnaden för ute-miljön, ev. ökade framtida driftkostnader och säkra fondering av framtida underhåll.

Föreningsinformation

En ledamot har gått på en grundläggande styrelseutbildning.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Medlemmarna har fått löpande information under året både muntlig och genom informationsblad. Under året har styrelsen deltagit i ägarträff samt informationsträff om sammanslagning med HSB Mälardalarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	5 892	5 898	5 901	5 901	5 898
Resultat efter finansiella poster tkr	1 209	1 089	996	743	828
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	36%	33%	30%	27%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	785	785	785	785	785
Bankskuld kr/m ²	2 728	2 817	2 906	2 994	3 064
Räntekostnader kr/m ²	39	53	84	105	116
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	65%	67%	75%	77%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	58	55	52	49	53



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	5 892 174
Rörelsekostnader (-)	-4 394 114
Finansiella poster (-)	-289 109

Årets resultat

	1 208 951
--	------------------

Avskrivningar (+)	696 577
Planerat underhåll (+)	123 341
Jämförelsestörande poster (+/-)	0

Årets sparande

	2 028 869
--	------------------

Årets sparande per kvm total yta

258

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	526 720	5 866 514	3 555 724	1 088 519
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 088 519	-1 088 519
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-123 341	123 341	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		428 000	-428 000	
Årets resultat				1 208 951
Belopp vid årets slut	526 720	6 171 173	4 339 584	1 208 951



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 644 243
Disponerat ur UH-fonden	123 341
Avsatt till UH-fonden	- 428 000
Årets resultat	<u>1 208 951</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 548 535

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 548 535
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 171 173 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 904 292 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping****Resultaträkning****2018-01-01
2018-12-31** **2017-01-01
2017-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 892 174	5 898 410
Summa rörelseintäkter		5 892 174	5 898 410

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 459 791	-3 515 781
Planerat underhåll		-123 341	-86 753
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-114 405	-117 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-696 577	-696 577
Summa rörelsekostnader		-4 394 114	-4 416 325

Rörelseresultat**1 498 060 1 482 086****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-289 109	-393 854
Summa finansiella poster		-289 109	-393 567

Årets resultat**1 208 951 1 088 519****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-428 000	-402 000
Disposition underhållsfond	123 341	86 753
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-304 659	-315 247

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**904 292 773 272**

**HSB brf Dybecksgården i Köping****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	28 662 811	29 359 388
Mark	Not 9	318 080	318 080
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	63 750	0
		<u>29 044 641</u>	<u>29 677 468</u>

Summa anläggningstillgångar

29 044 64129 677 468**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	2 575	180
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		4 546 763	3 586 619
Aktuell skattefordran		9 432	9 432
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 776	42 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>215 485</u>	<u>251 715</u>
		4 794 031	3 890 170

Kassa och bank

Not 14

1 061

1 061

Summa omsättningstillgångar

4 795 0923 891 231**Summa tillgångar****33 839 733****33 568 699**

**HSB brf Dybecksgården i Köping****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

526 720

526 720

Underhållsfond

6 171 173

5 866 514

6 697 893

6 393 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 339 584

3 555 724

Årets resultat

1 208 951

1 088 519

5 548 535

4 644 243

Summa eget kapital

12 246 429

11 037 477

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

19 439 897

20 092 377

19 439 897

20 092 377

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

652 480

652 480

Leverantörsskulder

157 899

683 557

Fond för inre underhåll

604 666

555 291

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

54 315

56 151

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

684 048

491 366

2 153 408

2 438 845

Summa skulder

21 593 305

22 531 222

Summa eget kapital och skulder**33 839 733****33 568 699**

HSB brf Dybecksgården i Köping

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 208 951	1 088 519
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	696 577	696 577
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 905 528	1 785 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 283	-65 472
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-285 437	-261 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 676 374	1 457 918
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-63 750	-1 482 028
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-63 750	-1 482 028
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-652 480	-652 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-652 480	-652 480
Årets kassaflöde	960 144	-676 590
Likvida medel vid årets början	3 587 680	4 264 269
Likvida medel vid årets slut	4 547 824	3 587 680

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



HSB brf Dybecksgården i Köping**Noter**

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

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

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,73 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 122 457 kr. (1 122 457 kr)

Övrigt

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



**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 777 292	5 777 292
	Hyror	183 408	183 438
	Övriga avgifter	12 180	12 600
	Övriga intäkter	2 138	0
	Bruttoomsättning	5 975 018	5 973 330
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	0
	Hyresbortfall	-19 566	-11 762
	Avsatt till inre fond	-63 158	-63 158
		5 892 174	5 898 410
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	764 765	772 666
	Reparationer	128 431	209 928
	El	170 238	162 403
	Uppvärmning	805 784	742 747
	Vatten	449 845	453 583
	Sophämtning	187 072	194 440
	Övriga avgifter	406 185	435 543
	Förvaltningskostnader	389 438	396 145
	Fastighetsavgift	100 480	100 480
	Övriga driftskostnader	57 553	47 846
		3 459 791	3 515 781
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	70 224	72 449
	Revisorsarvode	5 910	5 815
	Löner och andra ersättningar	14 000	13 600
	Sociala kostnader	24 271	25 350
		114 405	117 214
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	696 577	696 577
		696 577	696 577
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	0	287
		0	287
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	289 109	393 854
		289 109	393 854

HSB brf Dybecksgården i Köping

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 315 535	38 348 507
Årets investeringar	0	1 967 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 315 535	40 315 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 956 147	-10 259 570
Årets avskrivningar	-696 577	-696 577
Utgående avskrivningar	-11 652 724	-10 956 147
Bokfört värde	28 662 811	29 359 388
Taxeringsvärde för Björnbäret 1 i Köping. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 400 000	24 400 000
Byggnad - lokaler	211 000	211 000
	24 611 000	24 611 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	477 000	477 000
	7 277 000	7 277 000
Taxeringsvärde totalt	31 888 000	31 888 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	318 080	318 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 080	318 080
Bokfört värde	318 080	318 080
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	33 184	33 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 184	33 184
Ingående avskrivningar	-33 184	-33 184
Utgående avskrivningar	-33 184	-33 184
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	63 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 750	0



**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 899	3 504			
	Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-3 324	-3 324			
		2 575	180			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	9 932	34 658			
	Övriga fordringar	9 844	7 566			
		19 776	42 224			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 061	1 061			
		1 061	1 061			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	526 720	5 866 514	3 555 724	1 088 519	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 088 519	-1 088 519	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-123 341	123 341		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		428 000	-428 000		
	Årets resultat				1 208 951	
	Belopp vid årets slut	526 720	6 171 173	4 339 584	1 208 951	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	164583	1,15%	2019-01-30	2 170 203	24 316
	Stadshypotek AB	205878	1,66%	2019-01-30	2 056 200	55 200
	Stadshypotek AB	210233	1,62%	2020-12-01	1 349 682	200 000
	Stadshypotek AB	213120	1,09%	2021-09-01	5 062 500	150 000
	Stadshypotek AB	214507	1,60%	2022-01-30	2 101 950	48 600
	Stadshypotek AB	215532	1,36%	2022-06-01	5 025 000	150 000
	Stadshypotek AB	218326	1,40%	2021-04-30	2 326 842	24 364
					20 092 377	652 480
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 439 897
	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					16 829 977
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				29 767 000	29 767 000
	Summa ställda säkerheter				29 767 000	29 767 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				652 480	652 480
					652 480	652 480
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				24 272	25 350
	Källskatt				27 039	27 557
	Övriga kortfristiga skulder				3 004	3 244
					54 315	56 151
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				489 734	449 171
	Upplupna räntekostnader				24 588	30 657
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				169 726	11 538
					684 048	491 366
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

HSB brf Dybecksgården i Köping**Noter****2018-12-31****2017-12-31**

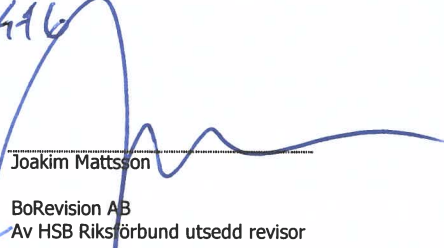
Köping, 2019-0416


Dan Eckerstahl
Robert Karlsson
Johan Karlsson
Minna Mäntylä
Monica Wretling
Peter Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-0416


Håkan Huggare

Av stämman vald revisor


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksörbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dybecksgården i Köping, org.nr. 778500-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dybecksgården i Köping för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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. 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.

Revisor 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 på fel, 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 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. Risken 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 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 Dybecksgården i Köping för räkenskapsår 2018 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. Revisor 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.

Köping den 16/4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

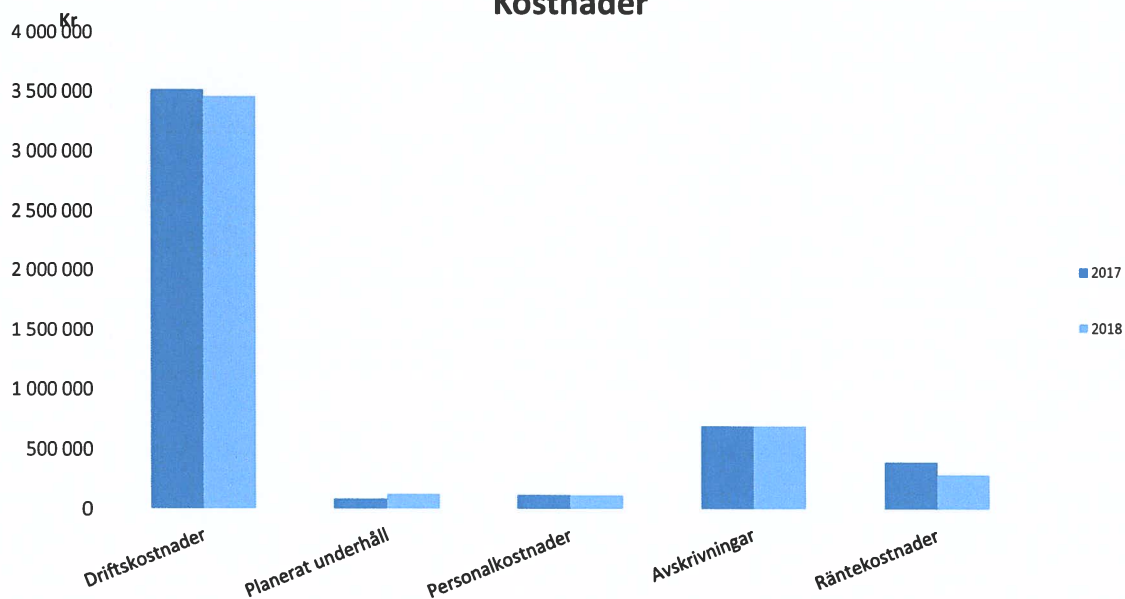
Håkan Huggare

Av föreningen vald revisor



HSB brf Dybecksgården i Köping

Kostnader



Driftkostnader

