

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dalbacken med säte i Sandviken (org.nr 785500-0233) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Dalbacken 20, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 38           | lägenheter (bostadsrätt) | 1883                           |
| 18           | garage                   |                                |
| 16           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. På stämman deltog 18 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; Föreningsstämman hölls genom poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 38 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Ulrika Nilsson   | ordförande               |
| Johan Lidell     | vice ordförande, ledamot |
| Suad Jakupovic   | ledamot                  |
| Krzysztof Dobosz | styrelsesuppleant        |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Ulrika Nilsson, ledamot Suad Jakupovic och Johan Lidell samt suppleant Krzysztof Dobosz.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson Sanrev med Håkan Mattsson, Sanrev som suppleant samt Lage Lindholm som intern revisor samtliga valda vid föreningsstämman.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 217.000:- och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                    |
|------|-----------------------------------------------------|
| 2019 | Asfaltering uppfart                                 |
| 2019 | Ventilation, byte av felaktiga köksfläktar          |
| 2019 | Ny fjärrvärmeledning har anslutits till fastigheten |
|      | Stuprör och golvbrunnar har rensolats               |
|      | Träden mot Gävlevägen har ansats                    |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                             |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 2021 | Målning träpanel och dörrar sophus. Byte belysning trapphus. |
| 2022 | Byte värmeväxlare                                            |
| 2024 | Fasadrenovering                                              |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 217.000:- kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 930 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader samt att föreningen behöver spara kapital till den framtida fasadrenoveringen

### Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 0 överlåtits. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

### Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 1 999  | 1 954  | 1 951  | 1 789  | 1 793  |
| Rörelseresultat i tkr                   | 607    | 354    | 546    | 399    | 518    |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 334    | -18    | 95     | -136   | -49    |
| Balansomslutning i tkr                  | 16 299 | 16 139 | 16 265 | 16 302 | 16 568 |
| Soliditet %                             | 11,6   | 9,8    | 9,9    | 9,3    | 9,9    |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 919    | 919    | 919    | 867    | 867    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 414    | 490    | 414    | 495    | 475    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 145    | 198    | 240    | 284    | 301    |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 7 382  | 7 475  | 7 568  | 7 661  | 7 734  |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

|                              | Insatser       | Uppl.<br>avgifter | Yttre<br>fond    | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 147 435        | 0                 | 822 105          | 635 415                | -18 376        |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut  |                |                   |                  | -18 376                | 18 376         |
| Innevarande års avs/dis      |                |                   | 217 000          | -217 000               |                |
| Årets resultat               |                |                   |                  |                        | 333 976        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b> | <b>147 435</b> | <b>0</b>          | <b>1 039 105</b> | <b>400 038</b>         | <b>333 976</b> |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 822 105          |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 217 000          |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>0</u>         |
| Fondbehållning vid årets slut:              | <b>1 039 105</b> |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 400 038        |
| Årets resultat                                       | <u>333 976</u> |
| Summa                                                | <b>734 014</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **734 014**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



## RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 999 328

1 954 460

**Summa rörelseintäkter**

**1 999 328**

**1 954 460**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-779 968

-922 764

Övriga externa kostnader

Not 4

-206 437

-210 845

Underhåll enligt plan

Not 5

0

-56 306

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-33 734

-33 734

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-372 206

-376 642

**Summa rörelsekostnader**

**-1 392 345**

**-1 600 290**

### Rörelseresultat

**606 983**

**354 170**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

34

220

Räntekostnader och liknande resultatposter

-273 041

-372 766

**Summa finansiella poster**

**-273 007**

**-372 546**

**Årets resultat**

**333 976**

**-18 376**



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 14 332 500 14 695 833

Inventarier och installationer

Not 9 0 8 873

*Summa materiella anläggningstillgångar*

14 332 500 14 704 706

**Summa anläggningstillgångar****14 332 500 14 704 706****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 828 007 1 291 108

Övriga kortfristiga fordringar

73 70

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 106 917 105 034

*Summa kortfristiga fordringar*

1 934 997 1 396 212

Bank

Not 11 31 681 38 408

*Summa kassa och bank*

31 681 38 408

**Summa omsättningstillgångar****1 966 678 1 434 620****Summa tillgångar****16 299 178 16 139 326**



HSB – där möjligheterna bor

Brf Dalbacken

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Insatser                         | 147 435          | 147 435        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 039 105        | 822 105        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 186 540</b> | <b>969 540</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 400 038        | 635 415        |
| Årets resultat                  | 333 976        | -18 376        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>734 014</b> | <b>617 038</b> |

#### Summa eget kapital

Not 12 **1 920 554** **1 586 578**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                                   |                   |                  |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 13 296 168 | 8 345 826        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>13 296 168</b> | <b>8 345 826</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 603 412          | 5 729 126        |
| Leverantörsskulder                           | 133 491          | 163 661          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 83 963    | 79 843           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 2         | 16 193           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 261 588   | 218 099          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 082 456</b> | <b>6 206 922</b> |

#### Summa skulder

**14 378 624** **14 552 748**

#### Summa eget kapital och skulder

**16 299 178** **16 139 326**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8.917.527 kr.



| Noter |                                                            |                          |                          |
|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                                       | 1 730 688                | 1 730 688                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                          | 109 000                  | 118 800                  |
|       | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                           | 100 320                  | 100 320                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                 | 1 183                    | 4 652                    |
|       | Ovrigt                                                     | 58 137                   | 0                        |
|       |                                                            | <b>1 999 328</b>         | <b>1 954 460</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                            |                          |                          |
|       | Reparationer                                               | -66 591                  | -139 316                 |
|       | El                                                         | -22 685                  | -26 211                  |
|       | Uppvärmning                                                | -266 200                 | -268 457                 |
|       | Vatten                                                     | -133 621                 | -130 287                 |
|       | Renhållning                                                | -66 612                  | -62 947                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                   | -25 352                  | -24 960                  |
|       | Serviceavtal                                               | 0                        | -9 466                   |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                            | -116 260                 | -158 186                 |
|       | Försäkringar                                               | -27 231                  | -27 749                  |
|       | Fastighetsskatt                                            | -42 342                  | -42 342                  |
|       | Ovriga driftskostnader                                     | -13 074                  | -32 843                  |
|       |                                                            | <b>-779 968</b>          | <b>-922 764</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                   |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                     | -10 625                  | -10 875                  |
|       | Förvaltningskostnader                                      | -118 936                 | -118 244                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                           | -1 636                   | -6 486                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto              | -75 240                  | -75 240                  |
|       |                                                            | <b>-206 437</b>          | <b>-210 845</b>          |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                      |                          |                          |
|       | Underhåll huskropp utvändigt                               | 0                        | -56 306                  |
|       |                                                            | <b>0</b>                 | <b>-56 306</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden                              |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                                       | 0                        | 0                        |
|       | Arvode till styrelsen                                      | -25 000                  | -28 000                  |
|       | Revisionsarvode                                            | -3 000                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                           | -5 734                   | -5 734                   |
|       |                                                            | <b>-33 734</b>           | <b>-33 734</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                          |                          |
|       | Byggnader                                                  | -363 333                 | -363 333                 |
|       | Inventarier                                                | -8 873                   | -13 309                  |
|       | Summa avskrivningar                                        | <b>-372 206</b>          | <b>-376 642</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 18 407 068        | 18 407 068        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 407 068</b> | <b>18 407 068</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 711 235        | -3 347 902        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -363 333          | -363 333          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 074 568</b> | <b>-3 711 235</b> |

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>14 332 500</b> | <b>14 695 833</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 14 332 500 | 14 695 833 |
|---------------------------|------------|------------|

Fastighetsbeteckning: Dalbacken 20

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1992    | 11 228 000        | 2 354 000        | 13 582 000        | 13 582 000        |
|                   |         | <b>11 228 000</b> | <b>2 354 000</b> | <b>13 582 000</b> | <b>13 582 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

**Not 9 Inventarier och installationer**

|                               |          |              |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 66 831   | 66 831       |
| Utgående anskaffningsvärden   | 66 831   | 66 831       |
| Ingående avskrivningar        | -57 958  | -44 649      |
| Årets avskrivningar           | -8 873   | -13 309      |
| Utgående avskrivningar        | -66 831  | -57 958      |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>0</b> | <b>8 873</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 29 114         | 25 293         |
| Telenor    | 25 148         | 25 148         |
| HSB        | 52 655         | 54 593         |
|            | <b>106 917</b> | <b>105 034</b> |

**Not 11 Bank**

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken | 31 681        | 38 408        |
|               | <b>31 681</b> | <b>38 408</b> |

## Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 147 435  | 0                       | 822 105                 | 635 415                | -18 376        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | -18 376                | 18 376         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 217 000                 | -217 000               |                |
| Anspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |          |                         | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 333 976        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 147 435  | 0                       | 1 039 105               | 400 038                | 333 976        |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut  | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|---------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek  |              | 2,00%     | 2022-10-30 | 4 487 172  | 35 772                  |
| Stadshypotek  |              | 1,50%     | 2023-10-30 | 5 086 180  | 50 860                  |
| Stadshypotek  |              | 2,00%     | 2021-03-30 | 327 772    | 3 552                   |
| Stadshypotek  |              | 1,50%     | 2023-12-30 | 549 414    | 13 620                  |
| Stadshypotek  |              | 2,00%     | 2024-09-01 | 3 291 542  | 17 888                  |
| Handelsbanken |              | 2,50%     | 2020-12-31 | 157 500    | 100 000                 |
|               |              |           |            | 13 899 580 | 221 692                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 296 168  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 544 268  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 791 120

### Ställda säkerheter

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning     | 17 350 000 | 17 350 000 |
| varav i eget förvar      | 2 250 700  | 2 250 700  |
| Summa ställda säkerheter | 15 099 300 | 15 099 300 |

## Not 14 Aktuell skatteskuld

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Årets beräknade skatteskuld | 83 963 | 79 843 |
|                             | 83 963 | 79 843 |

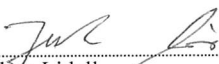
## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                             |   |        |
|-----------------------------|---|--------|
| Arbetsgivaravgifter         | 2 | 2      |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 16 191 |
|                             | 2 | 16 193 |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 42 921         | 54 023         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 171 229        | 162 284        |
| El, Fjärrvärme, Vatten                              | 44 580         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 858          | 1 792          |
|                                                     | <b>261 588</b> | <b>218 099</b> |

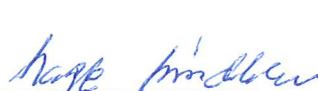
16, 6 2021

  
Johan Lidell

  
Suad Jakupovic

  
Ulrika Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-16

  
Lage Lindholm

  
Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalbacken i Sandviken  
Org.nr. 785500-0233

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalbacken i Sandviken för år 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 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förenings-/lekmanna revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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. 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 förenings-/lekmanna revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalbacken i Sandviken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sandviken den 16 juni 2021

Johanna Gustavsson  
Auktoriserad revisor