

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dalkullan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0787) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Odengatan 50-54, byggda år 1949-1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
55	lägenheter (bostadsrätt)	3 313,5
12	lokaler (hyresrätt)	276,0
29	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2019. På stämman deltog 27 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och styrelsen ville ha reda på intresset för att byta låssystem och samtidigt sätta upp porttelefoner. Styrelsen tog också upp frågan om det fanns intresse att få större inglasade balkonger och att styrelsen skulle undersöka om det var möjligt. Samtliga närvarande var positiva till dessa frågor.

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Lisberger	ordförande
Tommy Rydstrand	vice ordförande/vicevärd
Malin Östlund	sekreterare
Jonas Winroth	ledamot
Ebba Lindholm	ledamot
Magnus Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Joseph Holmström	styrelsesuppleant
Andreas Andersson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lisberger, Tommy Rydstrand och Jonas Winroth

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Lisberger, Tommy Rydstrand, Jonas Winroth och Malin Östlund två i förening.

Revisor har varit Per Erik Pousett med Johanna Gustavsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Hessman och Lisa Isaksson.

Den ekonomiska och tekniska 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: 254 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen. Styrelsen har en kontinuerlig koll över fastigheternas tillstånd och genomför åtgärder när behov uppstår. Trasiga takpannor har bytts och skador i fasaden har reparerats.

Efter ett positivt besked på årets stämma beslutade styrelsen att vi skulle genomföra låsbyte och byta ut de slitna kodlåsen på portarna. Samtidigt installerades porttelefoni.

Sedan stämman har styrelsen jobbat med att kontakta olika balkongföretag och ta in offerter från de som verkar intressanta och som vi vet har haft uppdrag i vår region. Vi årets slut så har styrelsen beslutat sig för att gå vidare med en av dessa. Nästa steg i detta är att ta kontakt med banken för att få en uppfattning om hur stor balkongavgift vi behöver ta ut av de medlemmar som får en ny inglasad balkong. Ett tag tänkte vi att även sätta balkonger på de ettor i 52B som idag saknar balkong. Efter att ha sett ett fotomontage och även vägt in argumentet att det finns behov av billiga små lägenheter med låg avgift så beslutade styrelsen att inte genomföra detta.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Torkanläggning och bänkmangel byttes
2016	Byte till LED belysning i trapphus och på vindar.
2017	Byte av ledningar och elcentraler till alla lägenheter. 3 fas till alla lägenheter.
2018	Träövertäckning av uteplatser och byte av trästaket. 136m
2019	Byte av styr och reglersystem för värme och varmvatten. Byte av låssystem till ILOQ. Utbyte av slitna kodlås på entrédörrar och samtidigt införande av porttelefoni.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	En del målning och eventuellt inrättande av flera parkeringsplatser.

Föreningen har påbörjat med större investering av styrsystem för värme och vv, låssystem och porttelefoni och detta beräknas vara klart 2019.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 154 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 651 kr/m² 2020

Medlemsinformation

Av föreningens 55 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 502	2 403	2 401	2 383	2 387
Rörelseresultat i tkr	414	286	622	498	675
Resultat efter finansiella poster i tkr	304	180	495	345	460
Balansomslutning i tkr	12 454	11 964	12 084	10 816	11 037
Soliditet %	34,8	33,7	31,9	31,0	27,3
Årsavgift/kvm* i kr	651	651	651	651	651
Driftskostnad/kvm i kr	383	336	361	338	324
Räntekostnad/kvm i kr	31	30	32	43	60
Bankskuld/kvm i kr	2 008	2 078	2 148	1 940	2 093

*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 driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 175	388 555	3 075 587	318 194	179 647
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	179 647	-179 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			254 000	-254 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-54 263	54 263	0
Årets resultat					304 477
Belopp vid årets utgång	68 175	388 555	3 275 324	298 105	304 477

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 075 587
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	254 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-54 263
Fondbehållning vid årets slut:	3 275 324

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	298 105
Årets resultat	304 477
Summa	602 582

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **602 582**

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 501 854	2 402 889
Summa rörelseintäkter		2 501 854	2 402 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 375 328	-1 207 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 746	-164 428
Underhåll enligt plan	Not 5	-54 263	-283 780
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-210 382	-202 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 013	-257 633
Summa rörelsekostnader		-2 087 732	-2 116 489
Rörelseresultat		414 122	286 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		217	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 862	-106 825
Summa finansiella poster		-109 645	-106 753
Årets resultat		304 477	179 647

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 463 652	11 086 825
Inventarier och installationer	Not 9	1 440	2 880
Summa materiella anläggningstillgångar		11 465 092	11 089 705

Summa anläggningstillgångar

11 465 092	11 089 705
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	0
Avräkningskonto HSB		902 528	803 608
Övriga kortfristiga fordringar		3 517	3 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	81 185	66 124
Summa kortfristiga fordringar		988 392	873 262

Bank

Not 11	938	938
	938	938

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

989 330	874 199
----------------	----------------

Summa tillgångar

12 454 422	11 963 905
-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 175	68 175
Upplåtelseavgifter	388 555	388 555
Fond för yttre underhåll	3 275 324	3 075 587
Summa bundet eget kapital	3 732 054	3 532 317

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	298 105	318 194
Årets resultat	304 477	179 647
Summa fritt eget kapital	602 582	497 842

Summa eget kapital

Not 12	4 334 635	4 030 159
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 156 250	3 858 750
Summa långfristiga skulder		3 156 250	3 858 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 051 648	3 600 816
Medlemmarnas inre fond	Not 14	44 269	49 826
Leverantörsskulder		474 670	68 853
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 582	7 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 169	11 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	378 199	336 436
Summa kortfristiga skulder		4 963 537	4 074 996

Summa skulder

8 119 787	7 933 746
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 454 422	11 963 905
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

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 1,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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 BFAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 157 012	2 157 012
	Hysesintäkt lokaler	176 164	172 212
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 980	48 930
	Hysesintäkt övrigt	12 612	12 432
	Årsavgift konsumtionsavgift el	90 756	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 330	12 061
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	242
		2 501 854	2 402 889
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-137 089	-108 484
	El	-152 831	-77 034
	Uppvärmning	-526 964	-518 734
	Vatten	-136 013	-126 977
	Renhållning	-62 351	-61 419
	TV, bredband, iptelefoni	-28 016	-27 999
	Obligatoriska besiktningar	0	-16 500
	Serviceavtal	-7 981	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-187 559	-169 554
	Försäkringar	-18 570	-18 320
	Fastighetsskatt	-66 430	-58 252
	Ovriga driftskostnader	-51 524	-24 486
		-1 375 328	-1 207 759
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 218	-9 283
	Förvaltningskostnader	-120 348	-116 244
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 882	-12 969
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 798	-5 432
	Medlemsavgifter HSB	-20 500	-20 500
		-171 746	-164 428
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll utvändigt	-54 263	-283 780
		-54 263	-283 780
Not 6 Personalkostnader			
	Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare		
	Arvode till styrelsen	-53 371	-43 610
	Löner för anställda	-89 284	-93 735
	Vicevårdsarvode	-13 828	-13 381
	Revisionsarvode	-4 100	-4 222
	Sociala avgifter	-49 800	-47 941
		-210 382	-202 889
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-274 573	-256 193
	Inventarier	-1 440	-1 440
		-276 013	-257 633

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 299 744	14 957 381
Årets investering byggnader: Nytt låssystem & Energisparåtgärder	651 400	342 363
Ingående anskaffningsvärde mark	84 526	84 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 035 670	15 384 270

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 297 445	-4 041 252
Årets avskrivningar byggnader	-274 573	-256 193
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 572 018	-4 297 445

Utgående bokfört värde

11 463 652 11 086 825

Bokförda värden byggnader

11 379 126 11 002 299

Bokförda värden mark

84 526 84 526

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	15 825 000	4 335 000	20 160 000	17 518 000
		15 825 000	4 335 000	20 160 000	17 518 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	68 209	68 209
Utgående anskaffningsvärden	68 209	68 209
Ingående avskrivningar	-65 329	-63 889
Årets avskrivningar	-1 440	-1 440
Utgående avskrivningar	-66 769	-65 329
Utgående bokfört värde	1 440	2 880

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	19 405	18 570
Comhem, Telia	10 239	7 002
HSB	51 541	40 552
	81 185	66 124

Not 11 Bank

Swedbank	938	938
	938	938

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 175	388 555	3 075 587	318 194	179 647
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	179 647	-179 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			254 000	-254 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-54 263	54 263	
Årets Resultat					304 477
Belopp vid årets utgång	68 175	388 555	3 275 324	298 105	304 477

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,51%	2020-02-25	2 600 000	0
Swedbank		1,42%	2020-01-28	240 000	90 000
Swedbank		1,63%	2020-02-28	1 136 648	86 668
Swedbank		1,54%	2022-05-22	2 231 250	75 000
Swedbank		1,51%	2021-06-23	1 000 000	0
				7 207 898	251 668

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 156 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 006 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 949 558

Föreningen har tre lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 464 000	9 464 000
Summa ställda säkerheter	9 464 000	9 464 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	49 826	49 826
Uttag	-5 557	0
	44 269	49 826

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 582	7 156
	9 582	7 156

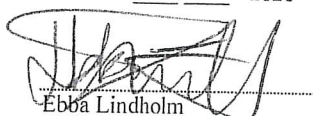
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 134	1 084
Arbetsgivaravgifter	3 885	10 685
Övriga kortfristiga skulder	150	140
	5 169	11 909

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

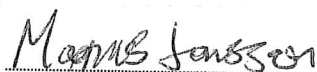
Upplupen semesterskuld	14 294	10 135
Upplupna sociala avgifter	8 620	0
Upplupna räntekostnader	10 829	16 488
Förutbetalda årsavgifter och hyror	201 016	176 582
Snöröjning	4 099	11 578
El, Fjärrvärme, Vatten	84 789	83 718
Upplupna arvoden	27 436	14 435
Upplupna revisionsarvoden	13 450	13 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 666	10 135
	378 199	336 436

20,4 2020

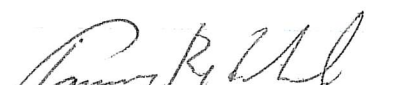

Ebba Lindholm


Jonas Winroth

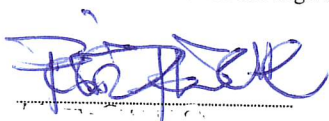

Lars Lisberger


Magnus Jonsson


Malin Östlund


Tommy Rydstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-05



Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalkullan i Sandviken, org.nr. 785500-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalkullan i Sandviken för år 2019

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 2019 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Dalkullan i Sandviken för år 2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sandviken den 5/5 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Erik Pousette

Av föreningen vald revisor