

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dalen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2838) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Snedhörnet 15 byggd år 1945 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
18	lägenheter (bostadsrätt)	981
15	bilplatser	

I föreningen finns även en föreningslokal som används som kombinerat styrelserum.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019 04 17. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman tog beslut nr 2 gällande HSB:s normalstadgar 2011 version 5.

Föreningen hade vid årets slut 19 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tord Östberg	ordförande
Olof Fandén	sekreterare
Ingrid Öberg	ledamot
Inge Andersson	ledamot
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Petter Stenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inge Andersson och Ingrid Öberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tord Östberg, Inge Andersson, Ingrid Öberg samt Lina Wibron. två i förening.

Revisor har varit Björn Broberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

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: 130 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019 08 19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering av föreningslokalen
2016	Omdragning el i föreningslokal Renovering källartrapp
2017	Byte dörr i tvättstugan, inköp och montering kodlås Åtgärder inom SBA/ systematiskt brandskyddsarbete
2018	Omputsning fasad. Byte armaturer källare. Montage brandlarm i källare, installation nödbelysning. Ny energideklARATION.
2019	Ny adressskylt samt nya armaturer entréer

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK-besiktning samt rengöring ventilation. Ev byte av tvättmaskin, torkskåp.
2021	Ev ommålning trapphus, tvättstuga, torkrum samt mangelrum.
2022	Ommålning takplåt 2 ggr.
2023	Inga större åtgärder planerat
2024	Inga större åtgärder planerat

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,3 %.

I budget för 2020 ingår 73 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 992 kr/m² 2020

Medlemsinformation

Av föreningens 18 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 004	989	990	993	996
Rörelseresultat i tkr	127	201	256	193	258
Resultat efter finansiella poster i tkr	85	159	214	128	171
Balansomslutning i tkr	4 773	4 708	4 663	4 445	4 465
Soliditet %	32,7	31,4	28,3	24,9	21,9
Årsavgift/kvm* i kr	992	979	979	979	979
Driftskostnad/kvm i kr	604	523	500	564	575
Räntekostnad/kvm i kr	47	48	48	73	102
Bankskuld/kvm i kr	3 012	3 034	3 076	3 118	3 282

*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid åretsingång	20 730	878 938	418 023	159 121
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	159 121	-159 121
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		130 000	-130 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				84 673
Belopp vid åretsutgång	20 730	1 008 938	447 144	84 673

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	878 938
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>130 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 008 938

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	447 144
Årets resultat	<u>84 673</u>
Summa	531 817

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **531 817**

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 1 004 243 989 209

Summa rörelseintäkter

1 004 243 989 209

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -610 904 -528 929

Övriga externa kostnader

Not 4 -84 885 -94 572

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -56 476 -49 309

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -124 800 -115 335

Summa rörelsekostnader

-877 065 -788 145

Rörelseresultat

127 178 201 064

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

5 170 6 612

Räntekostnader och liknande resultatposter

-47 675 -48 555

Summa finansiella poster

-42 505 -41 943

Årets resultat

84 673 159 121

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

2 667 298

2 792 099

Summa materiella anläggningstillgångar

2 667 298

2 792 099

Summa anläggningstillgångar

2 667 298

2 792 099

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

526 435

344 516

Aktuell skattefordran

Not 8

0

3 200

Övriga kortfristiga fordringar

37 448

32 189

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

50 826

50 294

Summa kortfristiga fordringar

614 709

430 199

Bank

Not 10

1 491 095

1 485 992

Summa kassa och bank

1 491 095

1 485 992

Summa omsättningstillgångar

2 105 804

1 916 191

Summa tillgångar

4 773 102

4 708 289

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 730

20 730

Fond för yttre underhåll

1 008 938

878 938

Summa bundet eget kapital

1 029 668

899 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

447 144

418 023

Årets resultat

84 673

159 121

Summa fritt eget kapital

531 817

577 144

Summa eget kapital

Not 11

1 561 485

1 476 812

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 560 890

3 048 207

Summa långfristiga skulder

1 560 890

3 048 207

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 487 317

42 992

Medlemmarnas inre fond

Not 13

6 505

6 505

Leverantörsskulder

75 948

17 055

Aktuell skatteskuld

Not 14

2 071

0

Övriga kortfristiga skulder

0

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

78 886

116 598

Summa kortfristiga skulder

1 650 727

183 270

Summa skulder

3 211 617

3 231 477

Summa eget kapital och skulder

4 773 102

4 708 289

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 2,3 % av anskaffningsvärdet.

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.

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 493 213 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	973 320	960 792
	Hysesintäkt garage och bilplatser	27 000	21 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 923	6 817
		1 004 243	989 209
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-134 993	-40 333
	El	-19 595	-30 029
	Uppvärmning	-145 311	-147 542
	Vatten	-48 280	-44 450
	Renhållning	-17 434	-14 265
	TV, bredband, iptelefoni	-9 170	-9 162
	Obligatoriska besiktningar	-23 219	0
	Serviceavtal	-1 624	0
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-169 448	-181 340
	Försäkringar	-12 178	-11 998
	Fastighetsskatt	-24 720	-19 449
	Övriga driftskostnader	-4 932	-30 361
		-610 904	-528 929
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-8 175	-8 275
	Förvaltningskostnader	-61 784	-59 656
	Kostnader överlåtelse och pant	-2 314	-7 666
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 212	0
	Konsulter	0	-9 575
	Medlemsavgifter HSB	-9 400	-9 400
		-84 885	-94 572
Not 5 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-44 000	-38 100
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-8 976	-7 709
		-56 476	-49 309
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-124 800	-115 335
		-124 800	-115 335

Not 7 Byggnader och mark				2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				5 319 604	4 688 600
Årets investering, puts av fasad				0	631 004
Ingående anskaffningsvärde mark				5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 324 604	5 324 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 532 505	-2 417 170
Årets avskrivningar byggnader				-124 800	-115 335
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 657 305	-2 532 505
Utgående bokfört värde				2 667 298	2 792 099
Bokförda värden byggnader				2 662 298	2 787 099
Bokförda värden mark				5 000	5 000
Fastighetsbeteckning: Snedhörnet 15					
Taxeringsvärde	Värdeår 1945	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		6 000 000	2 240 000	8 240 000	6 483 000
		6 000 000	2 240 000	8 240 000	6 483 000

Not 8 Aktuell skattefordran				
Övrig Skattefordran			0	3 200
			0	3 200

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			12 847	12 178
Förutbetald kabel-TV och bredband			2 293	2 292
Förutbetald HSB avtal			35 686	34 763
Förutbetald Securitas			0	1 061
			50 826	50 294

Not 10 Bank				
SBAB			1 491 095	1 485 992
			1 491 095	1 485 992

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 730	0	878 938	418 023	159 121
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	159 121	-159 121
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			130 000	-130 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					84 673
Belopp vid årets utgång	20 730	0	1 008 938	447 144	84 673

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,40%	2021-09-01	524 710	5 720
Swedbank		1,21%	2021-09-24	1 041 900	0
Swedbank		1,85%	2020-10-23	1 481 597	37 272
				3 048 207	42 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 560 890
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	171 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 833 247

Föreningen har ett 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	3 853 600	3 853 600
Summa ställda säkerheter	3 853 600	3 853 600

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	6 505	6 505
	6 505	6 505

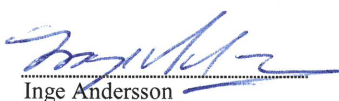
Not 14 Aktuell skatteskuld

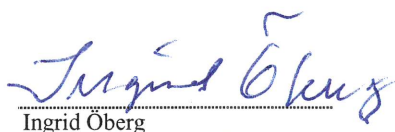
Årets beräknade skatteskuld	2 071	0
	2 071	0

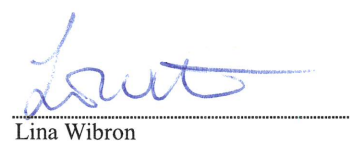
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

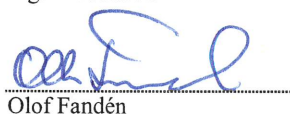
Upplupen snöröjning	0	6 481
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 154	35 174
Upplupna räntekostnader	4 644	4 814
Upplupen revision	8 300	8 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	64 788	61 979
	78 886	116 598

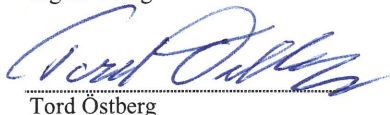
Sundsvall 11/5 2020


Inge Andersson

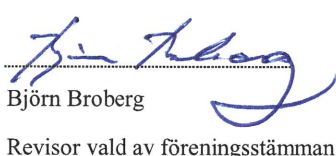

Ingrid Öberg


Lina Wibron


Olof Fandén


Tord Östberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11

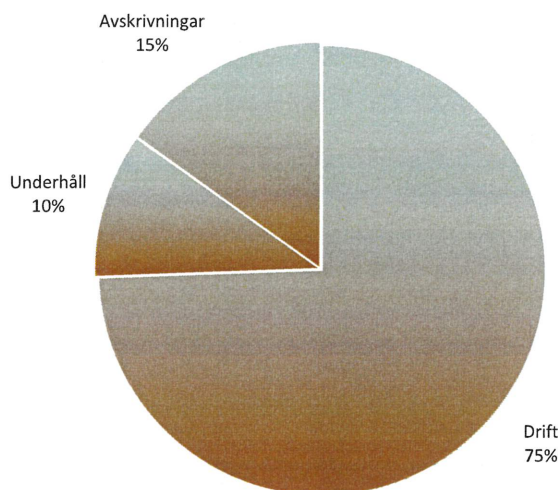

Björn Broberg
Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

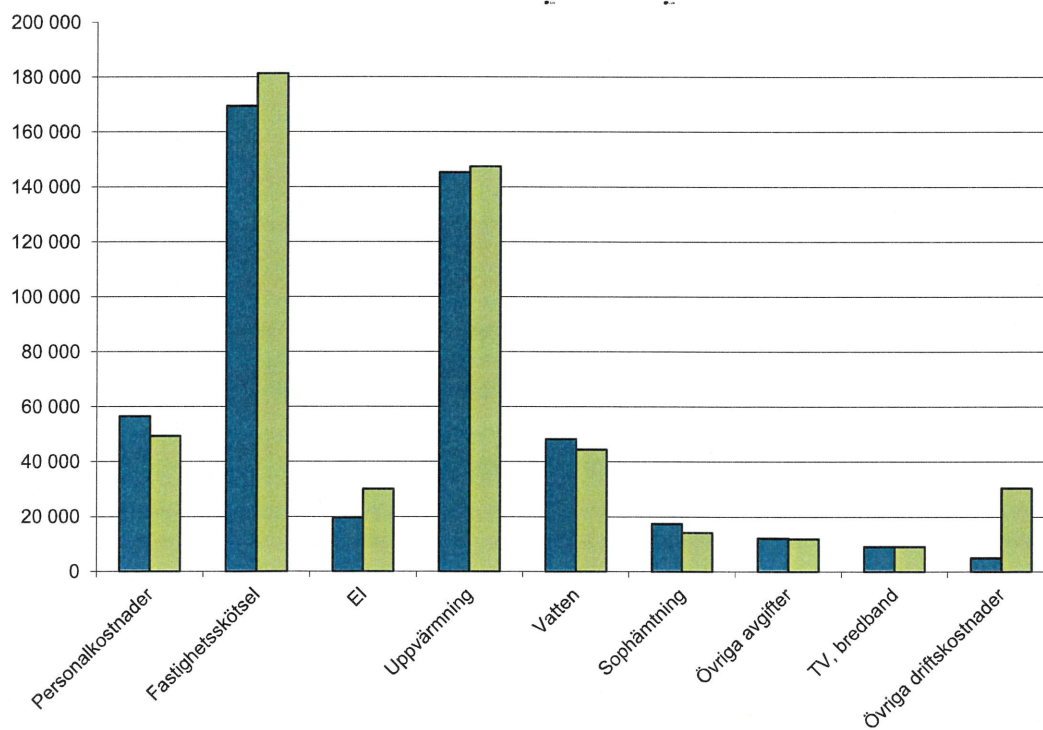


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Sundsvall, org.nr. 789200-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

Sundsvall den 11/5 2020



Feva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Broberg

Av föreningen vald revisor