

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Delfinen med säte i Östersund (org.nr 793200-2178) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gersen 1, byggd år 1921 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
20	lägenheter (bostadsrätt)	1 452
2	lokaler (bostadsrätt)	27
4	lokaler (hyresrätt)	53
17	garage	
5	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 2018-02-28. Ärendet på extrastämman var köp och upplåtelse av bostadsrätt nr 9 samt 7009, källarrum. Stämman beslutade att döda bostadsrättslägenhet nr 9 och lokal 7009, samt att dessa upplåts som en bostadsrätt med nr 24.

Föreningen hade vid årets slut 21 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Stener	ordförande
Sverker Lenz	vice ordförande
Ulla Nilsson	sekreterare
Ewa Nilsson	ledamot
Emelie Olofsson	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hanna Lund	styrelsesuppleant
Tom Myhre	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Nilsson, Sverker Lenz samt Emelie Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Stener, Sverker Lenz, Ulla Nilsson, Ingrid Wikström, två i förening.

Revisor har varit Eva-Pia Darsbo med Ann-Christin Johansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Madeleine Dahl, sammankallande, och Maria Maltesdotter.

Fritidsverksamhet och aktiviteter, höst- och vårstädning.

Den ekonomiska och delar av den 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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 248 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Brandsäkring
2018	Fasadmålning av 3 hus samt takarbete

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019-2023	Undersökning av stammar

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 141 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 740 kr/m<sup>2</sup> 2019.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 20 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	1 325	1 322	1 303	1 273	1 207
Rörelseresultat i tkr	-95	393	361	333	164
Resultat efter finansiella poster i tkr	-162	313	281	249	81
Balansomslutning i tkr	7 132	6 430	6 124	5 855	4 557
Soliditet %	19,3	23,6	19,7	15,8	11,2
Årsavgift/kvm* i kr	740	740	740	721	686
Driftskostnad/kvm i kr	541	413	426	416	500
Räntekostnad/kvm i kr	44	52	52	59	59
Bankskuld/kvm i kr	3 581	2 997	3 028	3 330	2 428

\*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. Under 2016 har ytan i kvm ökat då det har gjorts ombildningar av lokaler. Detta medför att full jämförbarhet från år 2016 och tidigare år inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 495	159 800	1 029 742	-72 850	313 554
Insatser & uppl. avgifter	435	15 800			
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				313 554	-313 554
Innevarande års avs/disps			-47 000	47 000	
Årets resultat					-161 899
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>90 930</b>	<b>175 600</b>	<b>982 742</b>	<b>287 704</b>	<b>-161 899</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 029 742
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	248 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-295 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>982 742</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	287 704
Årets resultat	<u>-161 899</u>
Summa	<b>125 805</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>125 805</b>
--------------------------------	----------------

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



## HSBs brf Delfinen i Östersund

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 324 876	1 321 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 030	2 485
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 326 906</u>	<u>1 324 174</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-829 119	-632 160
Planerat underhåll	Not 5	-295 000	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-36 253	-43 989
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-57 989	-52 917
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-203 131	-202 353
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 421 492</u>	<u>-931 419</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-94 586</b>	<b>392 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-67 313	-79 461
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-67 313</u>	<u>-79 201</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-161 899</b>	<b>313 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-161 899</b>	<b>313 554</b>

**HSBs brf Delfinen i Östersund**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	5 432 877	5 029 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 432 877</u>	<u>5 029 550</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>5 432 877</u>	<u>5 029 550</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		910	2 092
Aktuell skattefordringar		0	112
Övriga fordringar	Not 12	1 639 298	1 326 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 102	71 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 698 310</u>	<u>1 400 110</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 698 310</u>	<u>1 400 110</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>7 131 187</u></b>	<b><u>6 429 661</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 14			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 930	90 495
Upplåtelseavgifter		175 600	159 800
Fond för yttre underhåll		982 742	1 029 742
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 249 272</u>	<u>1 280 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		287 704	-72 850
Årets resultat		-161 899	313 554
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>125 806</u>	<u>240 704</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 375 077</u>	<u>1 520 741</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15,18	1 728 393	4 553 428
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 728 393</u>	<u>4 553 428</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 1,15	3 757 698	67 904
Leverantörsskulder		105 448	128 987
Aktuella skatteskulder		328	0
Övriga skulder	Not 16	22 188	20 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	142 055	138 476
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 027 717</u>	<u>355 492</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>7 131 187</u></b>	<b><u>6 429 661</u></b>



## HSBs brf Delfinen i Östersund

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	15-50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	25-50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.





## HSBs brf Delfinen i Östersund

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 180 175 kr ( 1 180 175 kr)

### **Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

### **Soliditet**

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



## HSBs brf Delfinen i Östersund

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 095 122	1 095 132
Hyor	94 402	95 016
Debiterade förbrukningsavgifter	126 520	125 628
Överlåtelseavgifter	3 414	3 360
Pantavgifter	5 418	2 683
Övrigt	0	-130
<b>Brutto</b>	<b>1 324 876</b>	<b>1 321 689</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 324 876</b>	<b>1 321 689</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	2 030	2 055
Återbetalning leverantörer	0	430
	<b>2 030</b>	<b>2 485</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 215	48 704
Reparationer	69 769	20 598
El	156 257	134 481
Uppvärmning	158 501	152 176
Vatten	39 264	37 708
Sophämtning	25 656	23 897
Övriga avgifter	169 398	89 585
Förvaltningsarvoden	90 489	82 789
Fastighets-skatt/avgift	31 260	30 820
Övriga driftskostnader	11 310	11 402
	<b>829 119</b>	<b>632 160</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Del av fasadmålning som inte aktiveras	295 000	0
	<b>295 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och material	899	0
Revisions- och förvaltningskostnader	12 775	13 513
Externa tjänster	0	12 420
Medlemsverksamhet	919	1 175
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	21 660	16 881
	<b>36 253</b>	<b>43 989</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	44 850	41 600
Revisorsarvode	1 500	1 500
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	10 639	9 817
	<b>57 989</b>	<b>52 917</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	203 131	202 114
Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar	0	239
	<b>203 131</b>	<b>202 353</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	0	260
	<b>0</b>	<b>260</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 313	79 461
	<b>67 313</b>	<b>79 461</b>



## HSBs brf Delfinen i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	7 605 810	7 605 810			
Årets investeringar	606 457	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>8 212 267</b>	<b>7 605 810</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 576 260	-2 374 146			
Årets avskrivningar	-203 131	-202 114			
Utgående avskrivningar	<b>-2 779 390</b>	<b>-2 576 260</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 432 877</b>	<b>5 029 550</b>			
varav byggnader	5 368 977	4 965 650			
varav mark	63 900	63 900			
	<b>5 432 877</b>	<b>5 029 550</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Gersen 1 i Östersund. Värdeår är 1978					
Byggnad - bostäder	7 800 000	7 800 000			
Byggnad - lokaler	177 000	177 000			
	<b>7 977 000</b>	<b>7 977 000</b>			
Mark - bostäder	2 816 000	2 816 000			
Mark - lokaler	275 000	275 000			
	<b>3 091 000</b>	<b>3 091 000</b>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>11 068 000</b>	<b>11 068 000</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	8 794	5 870			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 602 069	1 320 904			
Övriga fordringar	28 435	0			
	<b>1 639 298</b>	<b>1 326 774</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader					
HSB avtalsfakturering 2019	20 623	35 134			
Fastighetsförsäkringen 2019	24 905	24 181			
Com Hem 2019	11 906	11 817			
Anticimex 2019	668	0			
	<b>58 102</b>	<b>71 132</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 495	159 800	1 029 742	-72 850	313 554
Insatser & uppl. Avgifter	435	15 800			
Vinstdisp enl. stämmobeslut				313 554	-313 554
Innevarande års avs/disps.			-47 000	47 000	
Årets resultat					-161 899
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>90 930</b>	<b>175 600</b>	<b>982 742</b>	<b>287 704</b>	<b>-161 899</b>



## HSBs brf Delfinen i Östersund

## Noter

2018-12-31

2017-12-31

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	86205	1,23%	2019-09-30	2 423 878	45 600
Stadshypotek	86575	1,20%	2020-01-30	1 764 213	35 820
Stadshypotek	87223	1,25%	2019-01-29	1 298 000	4 000
				<b>5 486 091</b>	<b>85 420</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 728 393

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 058 991

## Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	85 420	67 904
Nästa års omsättning av lån	3 672 278	0
	<b>3 757 698</b>	<b>67 904</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 335	0
Arbetsgivaravgifter	728	0
Fond för inre underhåll	20 125	20 125
	<b>22 188</b>	<b>20 125</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	9 437	10 544
Övriga upplupna kostnader		
<i>BoRevision 2018</i>	8 025	7 825
<i>Jämtkraft el 2018</i>	16 767	13 146
<i>Jämtkraft fjärrvärme 2018</i>	18 377	0
<i>Internrevisionsarvode 2017</i>	1 500	1 500
Förutbetalda hyror och avgifter	87 949	105 461
	<b>142 055</b>	<b>138 476</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

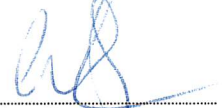
Fastighetsinteckning 5 529 500 5 424 500

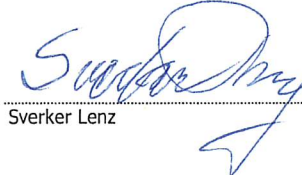
Östersund den 9/4 2019

  
 Emelie Olofsson

  
 Ewa Nilsson

  
 Ingrid Wikström

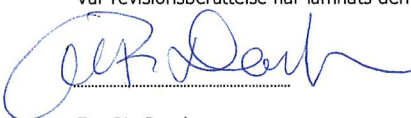
  
 Lars Stener

  
 Sverker Lenz

  
 Ulla Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

190515

  
 Eva-Pia Darsbo

  
 Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Delfinen i Östersund org.nr.793200-2178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Delfinen år 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 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 brf Delfinen för år 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.


Östersund den 15/15 2019



.....

Pia Andersson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



.....

Eva-Pia Darsbo

Av föreningen vald revisor