

Årsredovisning

2018-05-01 – 2019-04-30

HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm

Org nr 716417-8019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dammen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 – 2019-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26.

Föreningens fastighet Bäckskinnets 4, bebyggdes 1983 av Familjebostäder (FB) och HSB, och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten, som innehas med tomträtt, finns 6 bostadshus innehållande 102 lägenheter och 3 lokaler. Nuvarande tomträttsperiod är 2015-01-01 -- 2022-12-31. Föreningen ingår i två samfälligheter; garage- och sopsugssamfälligheter.

Lägenhetsfördelning:

52 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 041,5 kvm Total lokalyta: 194,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 377 kronor per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 32 771 182 (32 801 910) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg som komplement till hemförsäkringen för alla medlemmar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-10-25 bestått av:

Ordinarie	Stefan Carlsson Per Sahlstedt Anneli Samnerud Christer Ekström Vanja Skog Per-Arne Hällqvist	Ordförande Fastighets- och informationsansvarig Sekreterare Ekonomiansvarig Tvättstugeansvarig HSB-ledamot
Suppleanter	Annicka Lundqvist Ove Svanström Haris Osmanagic	Hemsida

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ordinarie ledamöterna *Per Sahlstedt, Anneli Samnerud* och *Vanja Skog* samt suppleanterna *Annicka Lundqvist* och *Ove Svanström*.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	BoRevision AB Ulrika Kuhlin	Föreningsvald revisor
Valberedning	Mats Samnerud Sören Larsson	Sammanställande

Representanter

Ove Svanström har varit föreningens representant i HSB:s Söder om Söder distrikt. Per Sahlstedt har varit styrelseledamot i Parkering i Snösättra samfällighet samt styrelsesuppleant i Sopsug i Rågsved samfällighet. Suppleant i garagesamfälligheten har varit Britt Skough. Grannsamverkans ambassadörer har varit: Sören Larsson, Annicka Lundqvist, Stefan Carlsson, Ulla Ahlström Löf, Sofi Damm och Johan Rydergård. Sammanställande: Per Sahlstedt.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har hanterats av styrelsen samt av en heltidsanställd fastighetsvärd. I dennes arbetsuppgifter ingår administrativa uppgifter till 55 % av arbetstiden. Trappstäd har ombesörjts av Fastighetsstäd i Stockholm KB.

Brf Dammen betalar alla föreningsmedlemmars årliga avgifter till HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för yttre underhåll som reviderades senast år 2014. Styrelsen arbetar efter denna plan och uppdaterar den kontinuerligt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK-besiktning har skett 2017.

För närvarande finns pågående garantier t.o.m. juli 2023 gällande takarbeten som utfördes 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 136 132 (153 343) kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 959 937 (689 931) kronor, vilket belastar den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Under året har samtliga hustak uppdaterats vad gäller säkerhet, diverse småreparationer och byte av trasiga betongpannor. Det har skett komplettering av uttjänta avskiljningsskärmar samt målning av samtliga skärmar vid husen 25-27. Toalett/duschrum i föreningslokalen har renoverats. Uppgradering av passersystem har påbörjats, arbetet slutförs under kommande år. Nytt avtal har skrivits med Teknikförvaltning i Stockholm AB vad gäller felanmälan och diverse reparationer.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 136 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 11, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 138 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och någon höjning av desamma är inte aktuell för närvarande. Genomsnittlig avgift per april 2019 uppgår till 735 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning av årsavgiften.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har en föreningslokal och ett övernattningsrum med fyra bäddar samt en släpkärra för personbil vilka kan hyras av medlemmarna för eget bruk. Gemensamma städdagar arrangeras i mitten av april och mitten av oktober årligen. Samtliga nytillträdda medlemmar erbjuds en introduktion där styrelsen berättar om Brf Dammens historik, arbetssätt m.m. Introduktionen tar ca 2-3 timmar. I föreningsavgiften ingår bredbandsuppkoppling via Telenor (f.d. Bredbandsbolaget) samt TV-utbud via ComHem, omfattande ca 15 kanaler.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning(tkr)	5 790	5 790	5 920	6 102
Resultat efter finansiella poster(tkr)	1 123	283	1 484	1 623
Soliditet (%)	52,8	49,8	47,7	40,6
Kassalikviditet (%)	115,0	99,7	125,4	255,5
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	650	650	650	650
Saldo yttre reparationsfond(tkr)	7 013	7 053	6 617	6 026
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	735	735	735	773
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	1 973	2 120	2 347	2 979

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	4 844 987	7 053 182	7 457 371	282 778	19 638 318
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		650 000	-650 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-689 931	689 931		
Balanseras i ny räkning			282 778	-282 778	
Årets resultat				1 122 657	1 122 657
Belopp vid årets utgång	4 844 987	7 013 251	7 780 080	1 122 657	20 760 975

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 780 080
årets vinst	1 122 657
	8 902 737
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	900 000
i anspråktagande av yttre reparationsfond	-959 937
i ny räkning överföres	8 962 674
	8 902 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 790 116	5 790 216
Övriga rörelseintäkter		588 392	119 748
Summa rörelseintäkter		6 378 508	5 909 964
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 584 800	-3 860 142
Övriga externa kostnader	5	-320 196	-337 800
Personalkostnader	6	-669 484	-693 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 190	-482 190
Summa rörelsekostnader		-5 056 670	-5 373 397
Rörelseresultat		1 321 838	536 567
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 181	-253 789
Summa finansiella poster		-199 181	-253 789
Resultat efter finansiella poster		1 122 657	282 778
Resultat före skatt		1 122 657	282 778
Årets resultat		1 122 657	282 778

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 410 144	36 892 334
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 410 144	36 892 334
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 410 644	36 892 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 525	10 950
Övriga fordringar	9	2 138 004	1 748 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 336	246 796
Summa kortfristiga fordringar		2 391 865	2 005 871
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		546 302	542 183
Summa kassa och bank		546 302	542 183
Summa omsättningstillgångar		2 938 167	2 548 054
SUMMA TILLGÅNGAR		39 348 811	39 440 888

4

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 844 987	4 844 987
Yttre reparationsfond		7 013 251	7 053 182
Summa bundet eget kapital		11 858 238	11 898 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 780 080	7 457 371
Årets resultat		1 122 657	282 778
Summa fritt eget kapital		8 902 737	7 740 149
Summa eget kapital		20 760 975	19 638 318
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	16 033 761	17 247 105
Summa långfristiga skulder		16 033 761	17 247 105
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	213 344	213 344
Leverantörsskulder		359 318	401 217
Skatteskulder		12 177	9 624
Övriga skulder	13	1 161 147	1 086 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	808 089	844 550
Summa kortfristiga skulder		2 554 075	2 555 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 348 811	39 440 888

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Föreningen tillämpar K2-regelverk som innebär en rak avskrivning. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

4

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Hysesintäkter	11 900	12 000
Årsavgifter bostäder	5 909 028	5 909 028
Avsättning inre reparationsfond	-130 812	-130 812
Gemensamhetslokal	9 400	18 250
Vidarefakturerering	1 569	30 713
Försäkringsersättningar	447 935	24 416
Övriga ersättningar	84 495	1 140
Övriga intäkter, moms	42 943	43 679
Övriga intäkter, ej moms	2 050	1 550
	6 378 508	5 909 964

Not 3 Underhållskostnader

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Löpande reparationer	136 132	153 343
Löpande reparationer för vidarefakturerering	1 569	30 713
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	959 937	689 931
	1 097 638	873 987

Not 4 Driftkostnader

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Städning entreprenad	62 055	60 040
Obligatorisk ventilationskontroll	0	3 750
Besiktning hissar	11 021	10 576
Serviceavtal hissar	20 348	20 250
Energideklarationer	21 713	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 969	11 485
Yttre skötsel / Snöröjning	18 145	11 293
Fastighetsel	330 348	289 916
Uppvärmning	731 001	705 533
Vatten	210 354	175 139
Container/grovsopor	21 684	21 494
Fastighetsförsäkring	83 037	75 005
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 320	674 692
Tomträttsavgälder	363 400	363 400
Samfällighetsavgifter	189 858	179 117
Kabel-TV / Internet	262 774	248 091
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	144 134	136 374
	2 487 161	2 986 155

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Administration, kontor och övrigt	60 267	63 440
Revisionsarvode	25 500	24 250
Förvaltningsarvode	122 122	120 536
Övriga externa tjänster/kostnader	73 502	88 310
Övriga förbrukningsinventarier/material	38 806	41 264
	320 197	337 800

Not 6 Personalkostnader

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	438 086	422 341
Löner övriga	4 200	1 800
Bilersättning	1 798	2 078
Sociala avgifter	102 083	139 111
Särskild löneskatt	4 516	4 387
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	18 801	20 744
Övriga personalkostnader	0	2 804
	669 484	693 265

Not 7 Byggnader och mark

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 381 486	48 381 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 381 486	48 381 486
Ingående avskrivningar	-11 489 152	-11 006 962
Årets avskrivningar	-482 190	-482 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 971 342	-11 489 152
Utgående redovisat värde	36 410 144	36 892 334
Taxeringsvärden byggnader	78 368 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	34 000 000
	130 368 000	102 000 000

Marken innehavs med tomträtt.

Taxeringsvärden för 2019 är preliminära och är beräknade utifrån upprättad fastighetsdeklaration. Beslut gällande fastighetstaxering från SKV erhålles sommaren 2019.

4

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	693 262	693 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 262	693 262
Ingående avskrivningar	-693 262	-693 262
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 262	-693 262
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-04-30	2018-04-30
Avräkning skattekonto	2 912	1 631
Andra kortfristiga fordringar	0	2 820
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 135 092	1 743 675
	2 138 004	1 748 126

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	59 617	53 229
Förutbetald kabel-TV	18 557	18 163
Förutbetalda driftkostnader	112 942	108 974
Förutbetalda arvoden	21 707	21 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 513	45 226
	237 336	246 796

47

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-04-30	Lånebelopp 2018-04-30
Stadshypotek AB	1,20	2019-09-30	4 267 566	4 313 702
Stadshypotek AB	1,20	2020-09-30	4 267 566	4 313 702
Stadshypotek AB	1,23	2021-03-30	1 924 208	2 000 000
Stadshypotek AB	1,15	2020-03-30	1 867 765	1 913 045
Stadshypotek AB	1,23	2021-09-30	3 920 000	4 920 000
			16 247 105	17 460 449
Kortfristig del av långfristig skuld			-213 344	-213 344

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 180 385 kronor.

Av föreningens lån förfaller 6 135 331 kronor till omförhandling under kommande räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2019-04-30	2018-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 418 000	43 418 000
	43 418 000	43 418 000
Övriga ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	8 816	8 916
	8 816	8 916

Not 13 Övriga skulder

	2019-04-30	2018-04-30
Inre reparationsfond	1 142 892	1 055 543
Mervärdesskatt	6 151	11 802
Källskatter	6 362	6 725
Lagstadgade sociala avgifter	5 742	5 644
Övriga kortfristiga skulder	0	7 016
	1 161 147	1 086 730

7

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
Upplupna semesterlöner	45 841	40 786
Upplupna sociala avgifter	45 636	44 679
Upplupna räntekostnader	17 947	17 733
Förskottsbetalda hyror och avgifter	474 692	444 167
Upplupna driftkostnader	8 951	7 051
Upplupna vattenavgifter	17 336	69 107
Upplupna uppvärmningskostnader	48 733	47 872
Upplupna elavgifter	24 079	24 231
Upplupna renhållningsavgifter	0	9 675
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	15 000
Beräknat arvode för revision	24 875	24 250
	808 090	844 551

Stockholm den 19-06-26



Stefan Carlsson
Ordförande



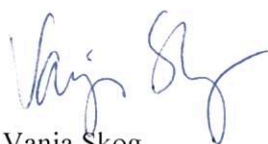
Christer Ekström



Per Sahlstedt



Annelie Samnerud

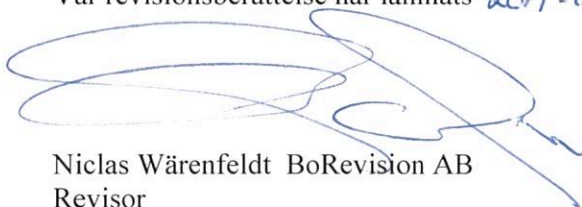


Vanja Skog



Per-Arne Hällqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-07-05



Niclas Wärenfeldt BoRevision AB
Revisor



Ulrika Kuhlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammen i Stockholm, org.nr. 716417-8019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2018-2019.

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 30 april 2018-2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

47

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 Dammen i Stockholm för räkenskapsåret 2018-2019 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Uppsala den 5/7 2019

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ulrika Kuhlén
Av föreningen vald revisor