



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Dalen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hästebäck 6A:4. Föreningens andel är 57 procent. Samfälligheten förvaltar inomkvartersgata, gångbroar, gångvägar, grönytor, dagvattenledningar mm..

Styrelsen

Joel Hubert Kullander	Ordförande
Per Anders Bartley	Sekreterare
Tony Michel Jukic	Kassör
Anders Johan Nygård	Ledamot
Jenny Margaretha Waller	Ledamot
Kjell Erik Albert Flood	Suppleant
Anna Kristina Liliana Folino	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Anders Bartley, Kjell Erik Albert Flood och Tony Michel Jukic.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson

Ordinarie Extern

Revisorsringen

Valberedning

Anders Andreasson

Olof Berghe

Susanne Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-27. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hästabäck 413:1	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 6 flerbostadshus och 5 småhus.

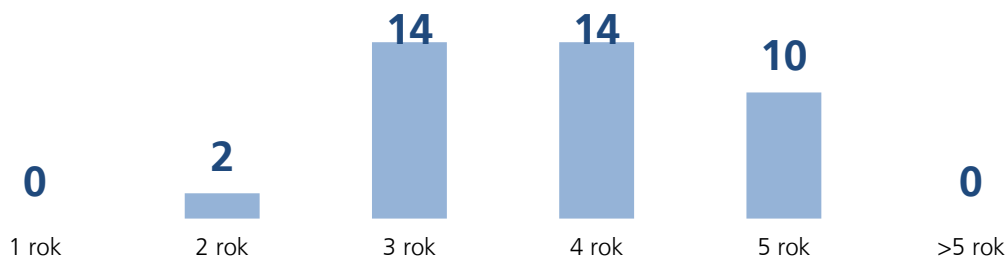
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 224 m², varav 4 224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Ugglebo

Kommentar

Bland annat en övernattninglägenhet och lokal som kan hyras av medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av varmvattenrör i radhusen	2018	Pga. två vattenläckor i teknikrum 1 och 2 gjordes underhåll för att detta inte ska uppkomma igen.
Ommålning av carportar	2018	Alla carportar + förråd + soprum målades under 2018
Underhåll av fönster	2017 - 2018	Fönsterreoveringen fortsatte med Etapp 2
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fönster	2019	Etapp 3 (Radhusen)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	LPI Mark & Trädgård
Snöröjning	SEIV AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen äger även fastigheterna Göteborg, Hästebäck 413:1, 414: och 415:1

Föreningens ekonomi

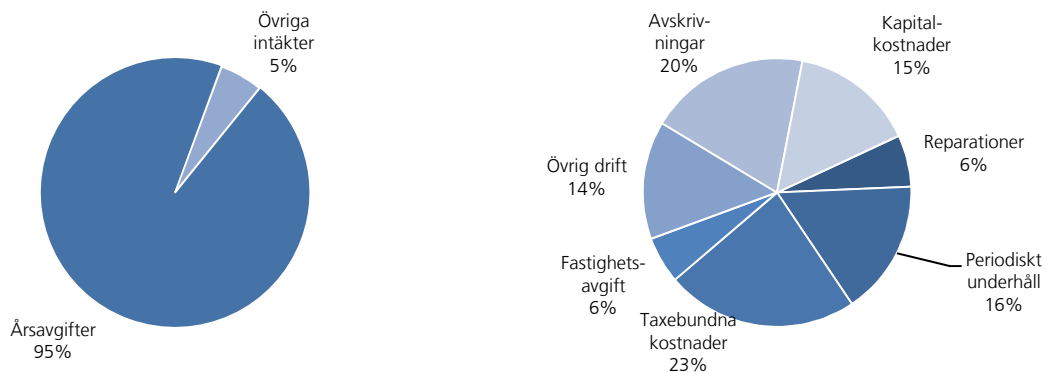
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2000 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 035 528	2 156 007
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 689 940	2 669 762
Finansiella intäkter	158	155
Ökning av kortfristiga skulder	105 964	0
	2 796 062	2 669 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 765 628	1 653 098
Finansiella kostnader	403 776	408 810
Ökning av kortfristiga fordringar	18 103	138 579
Minskning av långfristiga skulder	520 000	520 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 910
	2 707 507	2 790 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 124 082	2 035 528
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 554	-120 479

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån:

Ett av föreningens lån villkorsändrades 30/3-2018 och bands på 4 år till räntan 1,21%

El:

Föreningen har fortsatt med rörligt elpris under året

Underhåll:

Löpande underhåll i form av byte av förslitna komponenter i teknikrummet har skett

Etapp två av fönsteruppfräschningen har genomförts, nu återstår bara den tredje och sista etappen som är radhusen och dessa kommer att göras under 2019

Varmvattenrören mellan radhusen och respektive teknikrum (1-3) har bytts ut, detta pga av att det under sommaren skedde två vattenläckor. Orsaken till vattenläckorna berodde på dåliga/trasiga rör, detta är nu åtgärdat och det ska förhoppningsvis inte bli några mer vattenläckor.

Alla carportar, förråd och soprum laserades om med hjälp av alla medlemmar vilket ledde till en stor ekonomisk besparing för föreningen.

Komposten vid den östra ängen har jämnats till och i samband med det la vi igen ett större slukhål som fanns i närheten av komposten.

Våra teknikrum, soprum och carportar har märkts upp.

Boendefrågor:

Två ordinarie städdagar, vår och höst, har genomförts som vanligt med bra/stort deltagande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	610	635	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 231	6 354	6 477	6 592
Elkostnad/m ² totalyta	105	95	70	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	97	125	188
Soliditet (%)	65	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	83	329	407
Nettoomsättning (tkr)	2 624	2 658	2 770	2 856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 224 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 150 000	0	0	48 150 000
Fond för yttre underhåll	1 042 000	106 000	0	936 000
S:a bundet eget kapital	49 192 000	106 000	0	49 086 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	731 258	-106 000	83 158	754 100
Årets resultat	-4 158	-4 158	-83 158	83 158
S:a fritt eget kapital	727 101	-110 158	0	837 258
S:a eget kapital	49 919 101	-4 158	0	49 923 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	837 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 000
summa balanserat resultat	727 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	727 101
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 624 168	2 658 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 772	11 654
Summa rörelseintäkter		2 689 940	2 669 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 561 332	-1 466 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 962	-83 191
Personalkostnader	Not 6	-98 335	-103 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-524 851	-524 851
Summa rörelsekostnader		-2 290 480	-2 177 949
RÖRELSERESULTAT		399 461	491 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 776	-408 810
Summa finansiella poster		-403 618	-408 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 158	83 158
ÅRETS RESULTAT		-4 158	83 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	74 680 459	75 205 310
Summa materiella anläggningstillgångar	74 680 459	75 205 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 680 459	75 205 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 190	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 057 986	1 709 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	27 642	23 651
Summa kortfristiga fordringar	2 091 818	1 733 401
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	218 017	469 777
Summa kassa och bank	218 017	469 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 309 835	2 203 178
SUMMA TILLGÅNGAR	76 990 294	77 408 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 150 000	48 150 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 042 000	936 000
Summa bundet eget kapital		49 192 000	49 086 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		731 258	754 100
Årets resultat		-4 158	83 158
Summa fritt eget kapital		727 101	837 258
SUMMA EGET KAPITAL		49 919 101	49 923 258
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 799 775	26 319 775
Summa långfristiga skulder		25 799 775	26 319 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	520 000	520 000
Leverantörsskulder		122 645	82 364
Skatteskulder		298 785	291 060
Övriga skulder		0	4 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	329 988	267 476
Summa kortfristiga skulder		1 271 418	1 165 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 990 294	77 408 488

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Kabel-TV	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 549 681	2 575 700
Vattenintäkter	66 579	69 846
Gemensamhetslokal	7 829	12 486
Öresutjämning	79	76
	2 624 168	2 658 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	58 828	0
Återbäring försäkringsbolag	6 944	11 654
	65 772	11 654

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 951	49 858
	Fastighetsskötsel gård beställning	-7 086	47 312
	Snöröjning/sandning	12 500	10 957
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Gemensamma utrymmen	7 391	2 138
	Gård	7 670	5 011
	Serviceavtal	4 232	4 149
	Förbrukningsmateriel	6 516	5 367
	Fordon	0	162
		79 674	124 953
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 773	20 073
	Lås	6 372	17 066
	VVS	33 531	12 850
	Värmeanläggning/undercentral	9 151	26 702
	Ventilation	6 688	0
	Elinstallationer	0	1 563
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 375	0
	Mark/gård/utemiljö	23 315	0
	Vattenskada	62 630	3 244
		168 835	81 498
	Periodiskt underhåll		
	VVS	102 299	0
	Fönster	310 000	291 250
	Garage/parkering	27 411	149 994
		439 710	441 244
	Taxebundna kostnader		
	El	441 756	401 661
	Vatten	106 971	108 435
	Sophämtning/renhållning	75 010	60 400
	Grovsopor	0	4 734
		623 737	575 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 854	44 789
	Kabel-TV	0	50 916
	Bredband	50 916	0
		98 770	95 705
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 605	148 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 561 332	1 466 811

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	919
	Tele- och datakommunikation	188	408
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 500
	Föreningskostnader	825	1 072
	Styrelseomkostnader	0	1 450
	Fritids- och trivselkostnader	2 314	1 384
	Förvaltningsarvode	69 401	52 560
	Administration	2 978	867
	Korttidsinventarier	0	3 608
	Konsultarvode	-5 218	3 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		105 962	83 191
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 750	82 200
	Kostnadsersättningar	97	0
	Sociala kostnader	23 487	20 897
		98 335	103 097
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	518 476	518 476
	Förbättringar	6 375	6 375
		524 851	524 851

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 530 750	83 530 750
	Utgående anskaffningsvärde	83 530 750	83 530 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 325 440	-7 800 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 851	-524 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 850 291	-8 325 440
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 680 459	75 205 310
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 552 000	44 552 000
	Taxeringsvärde mark	29 925 000	29 925 000
		74 477 000	74 477 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 477 000	74 477 000
		74 477 000	74 477 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	149 191	143 999
	Klientmedel hos SBC	1 906 065	1 565 751
	Fordringar kreditfakturor	2 730	0
		2 057 986	1 709 750
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fakturering Brf Ugglan	27 642	23 651
		27 642	23 651
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	936 000	830 000
	Reservering enligt stadgar	106 000	151 359
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-45 359
	Vid årets slut	1 042 000	936 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,210 %	7 755 940	8 055 940	2022-03-30
Handelsbanken	1,180 %	8 456 048	8 576 048	2019-09-30
Swedbank	2,040 %	10 107 787	10 207 787	2024-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		26 319 775	26 839 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-520 000	-520 000	
		25 799 775	26 319 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 719 775 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	35 317 000	35 317 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	37 500	0
Arvoden	74 304	66 054
Sociala avgifter	15 754	9 561
Ränta	16 038	15 618
Avgifter och hyror	186 392	176 243
	329 988	267 476

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentlig händelser efter året

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 24 / 3 2019



Joel Hubert Kullander
Ordförande



Per Anders Bartley
Sekreterare



Tony Michel Jukic
Kassör



Anders Johan Nygård
Ledamot



Jenny Margaretha Waller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2019



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Dalen

Organisationsnummer 769605-9331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen för 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Göteborg den 1 / 14 2019

Revisorsringen Sverige AB



.....

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor