

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dalen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2838) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
18	lägenheter (bostadsrätt)	981
1	lokaler (hyresrätt)	38
15	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. På stämman deltog 5 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och förslag till mindre förändringar. Stämman tog 1:a beslut 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
Olof Fandén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tord Östberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden. *la*

Firmatecknare har varit Tord Östberg, Ingrid Öberg, Inge Andersson, Olof Fandén 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. 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 hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 115 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-31.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Inga större underhållsåtgärder utfördes under året
2015	Renovering av föreningslokalen
2016	Omdragning av el i föreningslokal. Renovering källartrapp
2017	Byte dörr tvättstugan. Inköp och montering kodlås. Åtgärder inom SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2018	Omputsning fasad. Byte armaturer källare. Montage brandlarm källare. Installation nödbelysning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER
2019	Ev byte tvättmaskin. OVK-besiktning. Energideklaration.
2020	Inga större åtgärder planerade
2021	Ommålning trapphus
2022	Ev byte torkskåp
2023	Inga större åtgärder planerade

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad

I budget för 2019 ingår 130 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,3 % för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 992 kr/m² 2019.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftkostnader

Medlemsinformation

Av föreningens 18 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	989	990	993	996	971
Rörelseresultat i tkr	201	256	193	258	178
Resultat efter finansiella poster i tkr	159	214	128	171	86
Soliditet %	31,4	28,3	24,9	21,9	18,5
Årsavgift/kvm* i kr	979	979	979	979	971
Driftskostnad/kvm i kr	580	500	564	575	587
Räntekostnad/kvm i kr	48	48	73	102	107
Bankskuld/kvm i kr	3 034	3 076	3 118	3 282	3 378

*Årsavgiften består utav 960 792 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 730	763 938	319 389	213 634
Vinstdisp enl. stämmobeslut			213 634	-213 634
Innevarande års avs/disps		115 000	-115 000	
Årets resultat				159 121
Belopp vid årets slut	20 730	878 938	418 023	159 121

HSBs brf Dalen i Sundsvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	763 938
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	115 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut	878 938

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	418 023
Årets resultat	<u>159 121</u>
Summa	577 144

Balanseras i ny räkning 577 144

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

**HSBs brf Dalen i Sundsvall**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	989 209	989 596
<i>Summa rörelseintäkter</i>		989 209	989 596
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-591 393	-509 784
Planerat underhåll	Not 4	0	-28 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 108	-31 630
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 309	-51 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-115 335	-112 180
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-788 145	-733 608
Rörelseresultat		201 064	255 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 612	6 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-48 555	-49 322
<i>Summa finansiella poster</i>		-41 943	-42 354
Resultat efter finansiella poster		159 121	213 634
Årets resultat		159 121	213 634

**HSBs brf Dalen i Sundsvall**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	2 792 099	2 276 430
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 792 099</u>	<u>2 276 430</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 792 099</u>	<u>2 276 430</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordringar		3 200	3 200
Övriga fordringar	Not 11	376 705	456 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>50 294</u>	<u>47 786</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>430 199</u>	<u>507 052</u>
Kassa och bank		1 485 992	1 879 380
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 916 191</u>	<u>2 386 432</u>
Summa tillgångar		4 708 289	4 662 862
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 13			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 730	20 730
Fond för yttre underhåll		<u>878 938</u>	<u>763 938</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>899 668</u>	<u>784 668</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		418 023	319 389
Årets resultat		<u>159 121</u>	<u>213 634</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>577 144</u>	<u>533 023</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 476 812</u>	<u>1 317 691</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14, 17	3 048 207	3 091 199
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 048 207</u>	<u>3 091 199</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 992	42 992
Leverantörsskulder		17 055	61 390
Övriga skulder	Not 15	6 625	6 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>116 598</u>	<u>142 965</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>183 270</u>	<u>253 972</u>
Summa eget kapital och skulder		4 708 289	4 662 862



HSBs brf Dalen i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

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

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.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor 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 493 213 kr (493 213 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 Dalen i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	960 792	960 792
Hyror	21 600	21 480
Overlåtelseavgifter	4 552	3 360
Pantavgifter	2 265	3 564
Övrigt	0	400
Brutto	989 209	989 596
Summa nettoomsättning	989 209	989 596
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 340	129 344
Reparationer	40 333	5 735
El	30 029	32 147
Uppvärmning	147 542	142 609
Vatten	44 450	57 727
Sophämtning	14 265	14 837
Övriga avgifter	21 160	20 807
Förvaltningsarvoden	59 656	57 974
Fastighetsskatt	19 449	19 449
Övriga driftskostnader	33 169	29 155
	591 393	509 784
Not 4 Planerat underhåll		
Fasad, putsåtgärd	0	9 736
Tvättstugedörr byte	0	18 500
	0	28 236
Not 5 Övriga externa kostnader		
Revisions- och förvaltningskostnader	12 735	10 918
Externa tjänster	9 575	10 550
Medlemsverksamhet	0	462
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	9 798	9 700
	32 108	31 630
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	38 100	38 800
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och ersättningar	0	360
Arbetsgivaravgifter	7 709	9 118
	49 309	51 778
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	115 335	112 180
	115 335	112 180
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	6 612	6 961
Ränteintäkter skattekonto	0	7
	6 612	6 968
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	48 555	49 322
	48 555	49 322

**HSBs brf Dalen i Sundsvall**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	4 693 600	4 693 600			
Årets investeringar, avser puts av fasad	631 004	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 324 604	4 693 600			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 417 170	-2 304 990			
Årets avskrivningar	-115 335	-112 180			
Utgående avskrivningar	-2 532 505	-2 417 170			
Bokfört värde	2 792 099	2 276 430			
varav byggnader	2 787 099	2 271 430			
varav mark	5 000	5 000			
	2 792 099	2 276 430			
Taxeringsvärde för fastigheten Snedhornet 15 i Sundsvall. Värdeår är 1945.					
Byggnad - bostäder	4 691 000	4 691 000			
	<u>4 691 000</u>	<u>4 691 000</u>			
Mark - bostäder	1 792 000	1 792 000			
	<u>1 792 000</u>	<u>1 792 000</u>			
Taxvärde totalt	6 483 000	6 483 000			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto	32 189	26 930			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	344 516	429 136			
	376 705	456 066			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
<i>Fastighetsförsäkring</i>	12 178	11 998			
<i>Kabel-TV</i>	2 292	2 290			
<i>HSB avtal</i>	34 763	33 498			
<i>Securitas</i>	1 061	0			
	50 294	47 786			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	20 730	763 938	319 389	213 634	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			213 634	-213 634	
Innevarande års avs/disp.		115 000	-115 000		
Årets resultat				159 121	
Belopp vid årets slut	20 730	878 938	418 023	159 121	
Not 14, Övriga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-8524-148810	1,40%	2021-09-01	530 430	5 720
Swedbank	2751697067	1,21%	2021-09-24	1 041 900	0
Swedbank	2751829447	1,85%	2020-10-23	1 518 869	37 272
				3 091 199	42 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 048 207
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 876 239
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar					42 992
				42 992	42 992
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Fond för inre underhåll				6 505	6 505
Övriga kortfristiga skulder				120	120
				6 625	6 625



HSBs brf Dalen i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 814	4 875
Övriga upplupna kostnader		
<i>Snörenhållning</i>	6 481	14 547
<i>El</i>	6 564	4 333
<i>Fjärrvärme</i>	19 420	19 576
<i>Vatten</i>	8 785	9 819
<i>Renhållning</i>	405	0
<i>BoRevision</i>	8 150	7 700
<i>Planerat underhåll</i>	0	18 500
Förutbetalda hyror och avgifter	61 979	63 615
	116 598	142 965
Not 17 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	3 853 600	3 853 600

Sundsvall den 4/3-2019

Inge Andersson
Ingrid Öberg
Olof Fandén
Tord Östberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/3-2019

Björn Broberg
Richard Ohlsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Dalen i Sundsvall org.nr.789200-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Dalen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors 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.

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 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 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 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 revisionssed 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 Dalen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

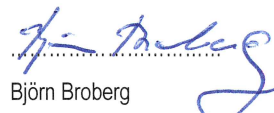
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Sundsvall den 4 / 3 2019

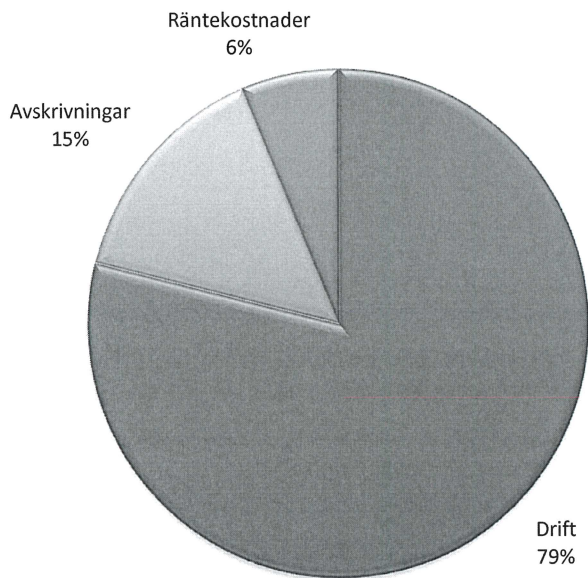

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Björn Broberg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

