



HSB Brf Dillen i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dillen i Huddinge

Org.nr. 716420-0615

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-25

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Dillen 5 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1996.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	lägenheter (bostadsrätt)	2107

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-18. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Emil Buskas	ordförande
Heike Bothe	vice ordförande (till oktober, därefter sekreterare)
Sabina Moen	sekreterare (till oktober)
Mikael Vesterli	ledamot (till oktober, därefter vice ordförande)
Ewa Hjelm	ledamot (från oktober)
Jens Jungklo	ledamot (från oktober)
Vakant	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har inga suppleanter. Under året lämnade Sabina Moen styrelsen och vid en extrastämma den 24 oktober valdes Jens Jungklo och Ewa Hjelm in i styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Emil Buskas, Jens Jungklo och Ewa Hjelm. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Claes-Göran Olsson med Chanette Dahringer som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Vesterli som ordförande, samt Sofia Borg och Michael Österlund.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Heike Bothe med Emil Buskas som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har utgjorts av styrelsen med Heike Bothe som kontaktperson. Samtliga ledamöter i styrelsen har nu gått HSBs grundkurs för styrelsemedlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 58 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 117tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 108 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Alla Tiders Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och avfall	Vatten
SRV	Sophantering
Comhem	Bredband & tv
Extrembygg	Snöröjning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har samtliga tak rensats från mossa och samtidigt har alla takfönster inspekterats och vid behov åtgärdats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av teknisk förvaltare i maj 2018. Vid besiktningen framkom inga väsentliga avvikelser.

Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 40 tkr under den kommande 4-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Målning av räändalar och OVK-besiktning mm	Totalt 196 tkr
2020	Målningsarbete och rensning ventilationskanaler mm	Totalt 644 tkr
2021	Byte stuprör och hängrännor. Asfaltsarbeten vägar	Totalt 497 tkr
2022	Justering belysningsstolpar mm	Totalt 144 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel (budgeterad underhållsfond). Utöver ovan investeringar och underhåll pågår ett arbete med att inspektera en befintlig stödmur som kan behöva åtgärdas. Likaså pågår arbetet med att rusta upp befintliga trästaket vilket kan innebära större kostnader än ovan.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1095 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov utan istället beslöt styrelsen att sänka avgiften med åtta procent. Under 2018 beslöt styrelsen dessutom att slopa den individuella avgiften för värme och istället låta föreningen stå för denna kostnad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 150 000 kr. Under året har föreningen totalt amorterat 226 263 kr. Under året lyckades styrelsen förhandla med Swedbank och därmed sätta om lånen till en betydligt lägre ränta och amorteringen är nu 300 000 kronor per år. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 51 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och en femårsprognos som HSB tagit fram för föreningen bekräftar detta. Föreningens likvida tillgångar bedöms motsvara behoven sett till planerat underhåll och risken för oförutsedda utgifter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har under de senare åren dragit stora ekonomiska fördelar av det låga ränteläget. Skulle räntan höjas får det påverka på föreningens finansiella kostnader. Denna risk hanteras dock genom att amorteringstakten i dagsläget är historiskt hög.

Väsentliga avtal

Se rubrik Förvaltning ovan.

Frågan om friköp

I början av året hade föreningen en extrastämma för att besluta om eventuell friköp och likvidering av bostadsrättsföreningen. En stor majoritet röstade mot förslaget.

Frågan om staket

Vid extrastämman den 24 oktober behandlades frågan om vem som ansvarar för de trästaket som nuvarande eller tidigare medlemmar byggt. Enligt stadgarna ansvarar föreningen för staket. Stämman beslutade att föreningen ska rusta upp befintliga staket i de fall det är en tidigare medlem som byggt det.

Aktiviteter

Under verksamhetsåret har sedvanlig höst- och vårstädning genomförts med god uppslutning av medlemmarna.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Ingen särskild åtgärd på området har gjorts under 2018.

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 varav HSB Södertörn var en.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1117	1207	1225	1211	1199
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	63	930	280	-214
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 004	1 095	1 095	1 095	1 095
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	464	511	543	496	375
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	189	178	177	166	164
Vatten/m ² totalyta, kr	24	24	23	19	21
Elektricitet/m ² totalyta, kr	24	23	21	22	23
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	141	132	133	126	120
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	66	129	143	208	270
Belåning /m ² totalyta, kr	7 190	7 298	7 435	7 570	7 643
Räntekänslighet	7	7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 629	2 136	1 919	2 053	2 626
Soliditet, %	42,4%	41,1%	40,3%	37,7%	37,7%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 126 037	0	2 136 372	2 535 171	62 777
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			323 994	-323 994	
Ianspråktagande av yttre fond			-831 096	831 096	
Balanserad i ny räkning				62 777	-62 777
Årets resultat					588 302
Belopp vid årets slut	6 126 037	0	1 629 270	3 105 050	588 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 105 050
Årets resultat	588 302
Summa till stämmans förfogande	3 693 352

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-352 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	207 862
Balanseras i ny räkning	3 549 214

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 287 986	2 543 260
Övrig rörelseintäkt		64 531	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 352 517</u>	<u>2 543 260</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-786 107	-824 666
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 813	-33 703
Utfört underhåll		-207 862	-831 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-249 984	-245 984
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-107 583	-92 047
Avskrivningar		-182 225	-182 225
Summa rörelsekostnader		<u>-1 624 573</u>	<u>-2 209 720</u>
Rörelseresultat		727 944	333 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	237	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-139 879	-271 050
Summa finansiella poster		<u>-139 642</u>	<u>-270 763</u>
Årets resultat		588 302	62 777

HSB:s Brf Dillen i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>23 891 983</u>	<u>24 074 208</u>
	23 891 983	24 074 208

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>23 892 483</u>	<u>24 074 708</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 955 529 1 379 817

Aktuell skattefordran

8 340 9 788

Övriga fordringar

Not 10 122 864 82 992

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 70 241 58 783

<u>2 156 974</u>	<u>1 531 380</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 12	<u>904 352</u>	<u>834 546</u>
	904 352	834 546

Summa omsättningstillgångar

<u>3 061 326</u>	<u>2 365 926</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>26 953 809</u>	<u>26 440 634</u>
-------------------	-------------------

HSB:s Brf Dillen i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

6 126 037

6 126 037

Yttre underhållsfond

1 629 270

2 136 372

7 755 3078 262 409*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 105 050

2 535 171

Årets resultat

588 302

62 777

3 693 3512 597 948

Summa eget kapital

11 448 65810 860 356**Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 150 000

15 376 263

Leverantörsskulder

128 292

109 253

Övriga skulder

Not 14

0

2 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

226 859

92 362

15 505 15115 580 278

Summa skulder

15 505 15115 580 278**Summa eget kapital och skulder****26 953 809****26 440 634**

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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 av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 98 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,19 %.

Avskrivning Inventarier

Full avskrivning har skett

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 184 286 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 114 981	2 307 252
Årsavgifter vatten	98 492	102 366
Årsavgifter uppvärmning	67 902	131 316
Hyror	4 800	4 800
Övriga intäkter	6 611	2 326
Bruttoomsättning	2 292 786	2 548 060
Hysesbortfall	-4 800	-4 800
Summa nettoomsättning:	2 287 986	2 543 260
Not 3 Drift		
Fastighetskötsel och lokalvård	65 125	0
Reparationer	10 354	19 578
El	50 587	48 073
Uppvärmning	296 681	277 618
Vatten	50 065	50 232
Sophämtning	116 599	100 328
Övriga driftskostnader skötsel	0	26 788
Förvaltningsarvoden	63 542	78 936
Snörenhållning	29 725	26 994
Kabel-TV	16 434	26 144
Fastighetsförsäkring	40 610	141 525
Övriga driftskostnader	46 385	28 449
	786 107	824 666
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	300
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 273	7 363
Extern revision	9 000	9 000
Konsultkostnader	62 500	0
Medlemsavgifter	17 040	17 040
	90 813	33 703
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	10 000	10 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	52 907	45 697
Revisorsarvode	4 480	3 544
Löner och andra ersättningar	18 128	12 404
Sociala avgifter	22 068	20 402
Summa förtroendevalda	107 583	92 047
Summa personalkostnader	107 583	92 047
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	237	272
Ränteintäkter skattekonto	0	15
	237	287
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	139 748	271 050
Räntekostnader kortfristiga skulder	131	0
	139 879	271 050

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	18 234 060	18 234 060
Anskaffningsvärde mark	10 011 233	10 011 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 245 293	28 245 293
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 171 085	-3 988 860
Årets avskrivningar	-182 225	-182 225
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 353 310	-4 171 085
Bokfört värde	23 891 983	24 074 208
Taxeringsvärden för Dillen 15:		
Byggnad - bostäder	23 520 000	14 679 000
Byggnad - lokaler	0	0
	23 520 000	14 679 000
Mark - bostäder	26 880 000	19 200 000
Mark - lokaler	0	0
	26 880 000	19 200 000
Taxvärde totalt	50 400 000	33 879 000

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	122 564	82 092			
Övriga fordringar	300	900			
	122 864	82 992			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	70 241	58 783			
	70 241	58 783			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	904 352	834 546			
	904 352	834 546			
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2950566642		0,88%	2019-02-28	5 050 000	100 000
Swedbank Hypotek A 2950566667		0,88%	2019-02-28	5 050 000	100 000
Swedbank Hypotek A 2950566683		0,88%	2019-02-28	5 050 000	100 000
				15 150 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 650 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					21 623 200
Obelånade pantbrev					0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					21 623 200
Eventualförpliktelser					<i>Inga</i>
					<i>Inga</i>

HSB:s Brf Dillen i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	2 400
	<u>0</u>	<u>2 400</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	882	21 063
Upplupen el	5 930	5 132
Upplupen värme	39 427	37 888
Upplupen sophämtning	2 480	1 806
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter	166 340	17 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 800	0
	<u>226 859</u>	<u>92 362</u>


Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

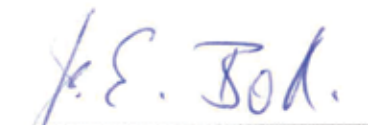
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

Huddinge, den 1/4


Emil Buskas

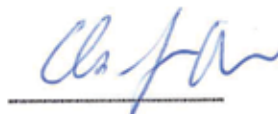

Eva Hjelm


Heike Bothe


Jens Jungklo


Mikael Vesterli Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning.

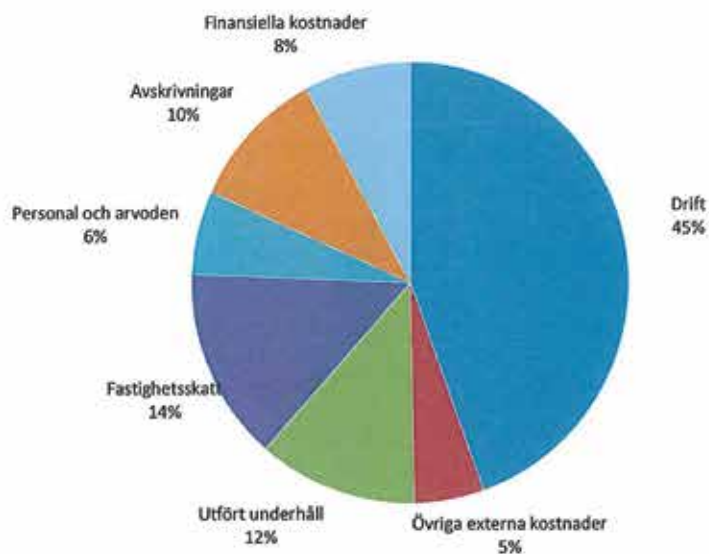

Av stämman vald revisor

Claes-Göran Olsson

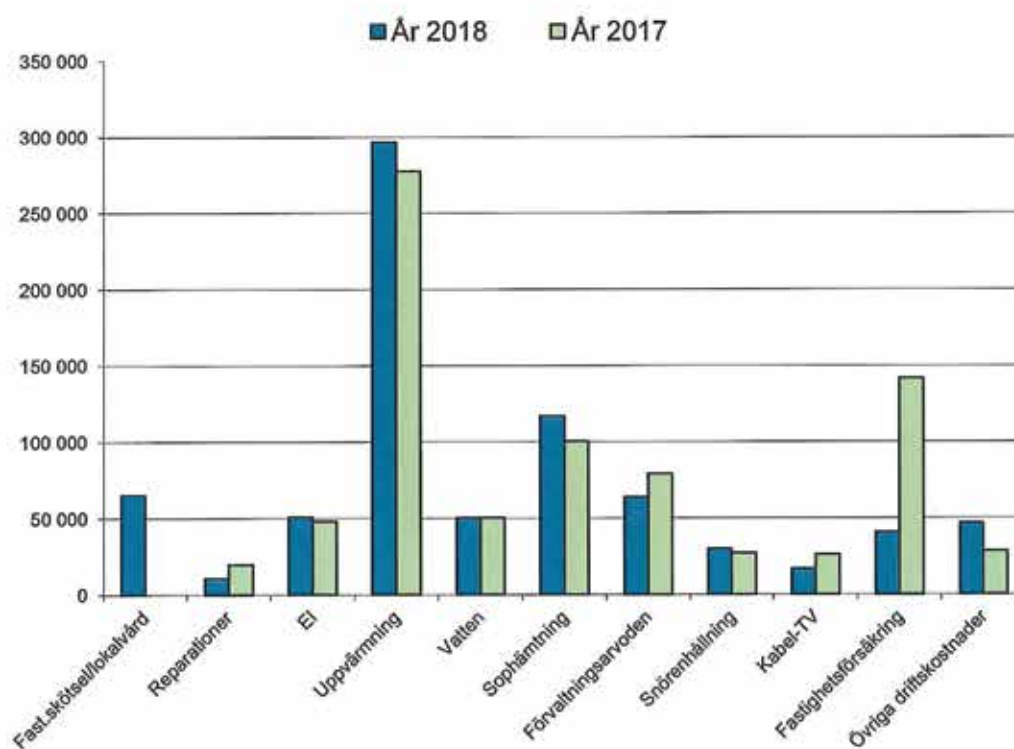

Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Yousif

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dillen i Huddinge, org.nr. 716420-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSB Brf Dillen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

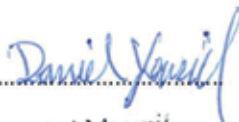
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den ⁰⁸ 104 2019



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Claes-Göran Olsson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

