

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

716417-6625

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år. 2019 är föreningens trettioåttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningen tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening av följande personer:

- Margareta Hedengrahn
- Rolf Svegby
- Erik Thorén
- Susanne Öberg

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och andra förtroendeposter har under året uppgått till 222 276 (240 407 kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter

Susanne Öberg	Ordförande/ekonomi
Olov Clementz	HSB -ledamot
Erik Thorén	Vice ordförande /sekreterare/ info/förvaltning
Rolf Svegby	Förvaltning/SBA-ansvarig
Margareta Hedengrahn	Delat lokalansvar

Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Wångren	Delat lokalansvar
Arja Ormos	Delat lokalansvar
Tony Johansson	Webbansvarig

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson BoRevision i Sverige AB
Ove Brundin från föreningen

Revisorssuppleanter

Mait Danielsson från föreningen

Valberedning

Malle Malmgren Sammankallande
Anna Wallman

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 142 (142) bostadsrätter med en total boyta av 12 224 (12 224) kvm.

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar. Dessutom finns 13 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 3 mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex. Denna försäkring inkluderar ansvarförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar.

Bostäder

Fastighetsadresser:

Astrakänggränd 2 - 39 Clementingränd 1 - 53
Aprikosgränd 1 - 48 Pärönvägen 5 - 49

Antal	Typ	Total yta
57	2 rum & kök	4018,5
52	3 rum & kök	4368
33	4 rum & kök	3837

Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB).

Markskötsel och snöröjning finns tecknat med Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomianalys AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen.

Löpande underhåll
Information från styrelsen har delats ut 12 gånger
Färdigställt byte av fönster och fönsterdörrar
Trapprenovering av 10 st betongtrappor
Montering av 8 st radonsugar
Byte av dörrar till sop- och tidningsrum, även montering av lås på dessa dörrar
Årlig tillsyn av yttertak och vindar
Årlig kontroll av brandsäkerhet genom Dafo och OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2019.

Löpande underhåll
Renovering av toalett och bastu i föreningslokal
Asfaltering i vårt område

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 177 (178) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (12) överlåtelse och 0 (2) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen ny höjning för avgifterna är planerad under 2020.
Justering av årsavgifterna skedde den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2%.

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 154 058 000:- (127 000 000:-) och 1% på 6 058 000:- (5 241 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 256 114 kr för 2019. Fastighetsavgiften är max 1 377 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2019 enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

90

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 500	7 421	7 325	7 333	7 325
Rörelseresultat tkr	1 457	788	2 424	3 184	2 513
Resultat efter finansiella poster tkr	452	-370	1 368	1 975	1 004
Soliditet (%)	37	36	37	35	34
Balansomslutning tkr	92 385	94 010	91 584	92 077	90 810
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	4 242	4 232	3 873	3 966	4 024
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	563	557	553	553	554
Lån/kvm bostadsyta kr	4 645	4 716	4 608	4 663	4 721
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	3	3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	7 082 135	-8 446 933	-370 136	33 441 266
Disposition av föregående års resultat:				-370 136	370 136	0
Avsättning yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Uttag yttre underhåll			-370 000	370 000		0
Årets resultat					452 053	452 053
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	7 112 135	-8 847 069	452 053	33 893 319

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 847 069
årets vinst	452 053
	-8 395 016

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	400 000
i ny räkning överföres	-8 795 016
	-8 395 016

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2019-12-31	7 112 135
Årets förändring	400 000

Fond för yttreunderhåll efter stämmans beslut 2020-05-11 7 512 135

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

SD

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 499 575	7 421 087
Övriga intäkter		12 851	73 425
		7 512 426	7 494 512
Rörelsens kostnader			
Reparationer och löpande underhåll	3	-2 372 453	-1 111 030
Fastighetsavgift/skatt		-256 114	-242 264
Driftskostnader	4	-1 276 555	-1 460 371
Övriga kostnader	5	-309 953	-369 309
Förvaltningskostnader	6	-535 808	-578 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 864	-1 212 236
Övriga rörelsekostnader		0	-1 732 355
		-6 055 747	-6 705 962
Rörelseresultat		1 456 679	788 550
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 675	-1 158 687
		-1 004 626	-1 158 687
Resultat efter finansiella poster		452 053	-370 137
Resultat före skatt		452 053	-370 137
Årets resultat		452 053	-370 136

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 772 237	86 645 688
Markanläggningar	8	167 558	197 126
Inventarier och installationer	9	139 060	98 692
		87 078 855	86 941 506
Summa anläggningstillgångar		87 078 855	86 941 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		208 898	238 868
Övriga fordringar		257	804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	342 819	322 083
		551 974	561 755
<i>Kassa och bank</i>		4 753 736	6 507 204
Summa omsättningstillgångar		5 305 710	7 068 959
SUMMA TILLGÅNGAR		92 384 565	94 010 465

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	11	31 915 000	31 915 000
Fond för yttre underhåll		7 112 135	7 082 135
		42 288 335	42 258 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 847 069	-8 446 933
Årets resultat		452 053	-370 136
		-8 395 016	-8 817 069
Summa eget kapital		33 893 319	33 441 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	53 773 259	56 786 444
Summa långfristiga skulder		53 773 259	56 786 444
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 013 077	863 748
Leverantörsskulder		805 279	1 994 798
Aktuella skatteskulder		14 983	16 497
Övriga skulder		93 857	104 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	790 791	803 214
Summa kortfristiga skulder		4 717 987	3 782 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 384 565	94 010 465

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		452 053	-370 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 304 864	2 944 591
Resultat efter finansiella poster		1 756 917	2 574 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		29 970	-38 699
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 189	36 383
Förändring av leverantörsskulder		-1 189 519	1 451 395
Förändring av kortfristiga skulder		-24 578	208 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		552 601	4 232 243
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 442 213	-7 274 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 442 213	-7 274 241
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 136 252
Amortering av lån		-863 856	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-863 856	1 136 252
Årets kassaflöde		-1 753 468	-1 905 746
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 507 204	8 412 950
Likvida medel vid årets slut		4 753 736	6 507 204

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning på byggnaden görs med en komponentavskrivning från och med 2014. 2019 har avskrivningar gjorts med ca 1.72 (1.65) % av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet för att ge en mer rättvisande bild för fastighetens värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1.72%
Markanläggningar	10%
Inventarier	20%
Installationer	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-6 879 685	-6 808 612
Överlåtelseavgifter	-11 395	-13 559
Pantsättningsavgifter	-11 407	-22 273
Garage och parkeringsplatser	-519 924	-508 598
Intäkter Q-park	-77 164	-68 045
	-7 499 575	-7 421 087

Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2019	2018
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	1 708 004	598 191
Underhåll tvättutrymmen	69 544	38 941
Underhåll yttre miljö/snöröjning	473 671	445 963
Underhåll parkering & garage	121 234	27 935
	2 372 453	1 111 030

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	291 570	304 296
Telia	509 910	514 890
Vatten	273 900	416 345
Pappershämtning	18 490	17 255
Renhållning och städning	182 685	207 585
	1 276 555	1 460 371

Not 5 Övriga omkostnader

	2019	2018
Föreningsavgifter HSB	43 895	43 895
Fastighetsförsäkring	232 063	273 326
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	33 995	52 088
	309 953	369 309

Not 6 Förvaltningskostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode och andra ersättningar

Styrelsearvode	150 000	146 000
Mötesersättningar till styrelsen	31 800	36 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	10 000
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	23 454	15 845
	205 254	208 345

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	40 476	47 907
	40 476	47 907

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

245 730 256 252

Ekonomisk förvaltning	268 953	301 645
Revisionsarvode	21 125	20 500
	290 078	322 145

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 847 784	66 987 150
Inköp	1 374 732	7 188 948
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 413 607
Inköp konto 1111	0	85 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 222 516	68 847 784
Ingående avskrivningar	-14 117 096	-16 638 816
Försäljningar/utrangeringar	0	3 681 252
Årets avskrivningar	-1 248 183	-1 159 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 365 279	-14 117 096
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 915 000	31 915 000
Utgående redovisat värde	86 772 237	86 645 688

Taxeringsvärden byggnader	108 631 000	96 621 000
Taxeringsvärden mark	45 427 000	35 620 000
	154 058 000	132 241 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt:
Bostäder 148 000 000 och Lokaler 6 058 000

Not 8 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 686	295 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 686	295 686
Ingående avskrivningar	-98 560	-68 992
Årets avskrivningar	-29 568	-29 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 128	-98 560
Utgående redovisat värde	167 558	197 126

Not 9 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 631	241 631
Inköp	67 481	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 112	241 631
Ingående avskrivningar	-142 939	-119 803
Årets avskrivningar	-27 113	-23 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 052	-142 939
Utgående redovisat värde	139 060	98 692

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	241 545	232 063
Förutbetalda kostnader, Telia	85 385	84 989
Q-park	15 889	5 071
	342 819	322 123

Not 11 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	31 915 000	31 915 000
Belopp vid årets utgång	31 915 000	31 915 000

20

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	50 450 267	53 331 452
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:	3 322 992	3 454 992
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:	3 013 077	863 748
	56 786 336	57 650 192

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SHB 15-199152-051199	1,670	2019-12-01	0	8 357 046
SHB 15-199152-088706	1,720	2020-06-30	11 742 712	11 865 352
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	11 726 596	11 853 028
SHB 15-199152-327152	1,600	2023-10-30	13 117 606	13 367 606
SHB 15-199152-333359	1,150	2020-03-04	2 174 052	2 207 160
SHB 15-199152-333360	1,380	2022-12-01	9 850 000	10 000 000
SHB 15-199152-398214	1,160	2024-12-01	8 175 370	0
			56 786 336	57 650 192
Kortfristig del av långfristig skuld			3 013 077	863 748

Det lån som har förfalldatum 2020-03-04 har amorterats i sin helhet på förfalldagen.

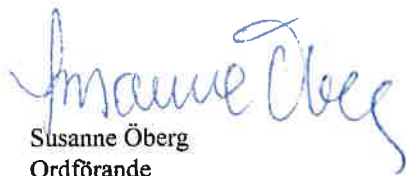
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	131 535	124 898
Förskottsbetalda årsavgifter	620 060	616 735
Revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga poster (el)	22 197	44 582
	790 792	803 215

Not 15 Ställda säkerheter

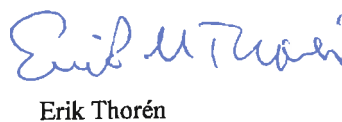
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	59 394 800 59 394 800	59 394 800 59 394 800

Järfälla 2020-03-31


Susanne Öberg
Ordförande



Olov Clementz


Margareta Hedengrahn


Erik Thorén


Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03


Erik Davidsson
revisor utsedd av HSB Riksförbund


Ove Brundin
av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Järfälla, org.nr. 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Järfälla för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd 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.

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 misstag.

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 revisionsd 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 misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Dalen i Järfälla för år 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

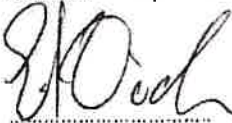
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ove Brundin

Av föreningen vald revisor