

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF DACKEHÖJDEN



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.

## 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.

## 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö

Org. nr. 727000-0693

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Dackehöjden 4 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Stockholmsvägen 13 A-B och 15 A-L.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	28 st	1 rok	1 072 m <sup>2</sup>
		15 st	2 rok	796 m <sup>2</sup>
		22 st	3 rok	1 647 m <sup>2</sup>
		2 st	4 rok	181 m <sup>2</sup>
		67 st		3 696 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	12 st		194 m <sup>2</sup>
Carport	Hyresrätt	10 st		
P-platser	Hyresrätt	18 st		
		40 st		194 m <sup>2</sup>
Totalt		107 st		3 890 m <sup>2</sup>



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Besiktning samtliga lägenheter.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt cykelställ.
- Renovering av yttertrappor.
- Tapetsering av uthyrningslägenhet.
- Fem lägenheter åtgärdade på grund av för höga radonvärden.

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i mars 2019. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Radonmätning av samtliga lägenheter som inte tidigare mätts under okt-dec. Kostnaden för ev åtgärder vet vi inte förrän resultaten kommer.
- Målning av mur i söder, och se över ytterdörrar i 15-huset.

### Aktiviteter

Föreningen har ordnat en glöggafton.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna kommer därefter uppgå till i genomsnitt till 496 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09 På stämman deltog 23 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar (föregående års antal 73) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jan Karlsson	ordförande
Sol-Britt Hörberg	sekreterare
Pia Schelin	ledamot
Joachim Palmgren	ledamot
Ann Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sol-Britt Hörberg och Jan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare tecknas två i förening av ledamöterna.

Vicevärd har varit Jan Karlsson.

Revisor har varit Lars-Evert Karlsson med Agneta Lundberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Mats Karlsson och Krister Kylemo. 



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 917	1 879	1 865	1 857	1 846
Res. efter finansiella poster, tkr	378	13	20	-381	-930
Soliditet	71 %	64 %	65 %	62 %	72 %
Balansomslutning, tkr	2 954	2 689	2 600	2 699	2 857
Eget kapital, tkr	2 099	1 722	1 709	1 688	2 070
Taxeringsvärde, tkr	23 532	19 494	19 494	19 494	16 741
- varav byggnad, tkr	16 975	14 766	14 766	14 766	12 949
Underhållsfond tkr	1 385	1 282	1 243	1 795	2 758
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	496	486	486	486	486
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	0	0	0	0	0
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 910	0	1 281 654	312 078	13 088
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	13 088	-13 088
			1 281 654	325 166	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			334 000	-334 000	
Ianspråk från yttre underhåll -19			-230 541	230 541	
Årets resultat					377 552
Belopp vid årets slut	114 910	0	1 385 113	221 707	377 552

Föreningen äger 9 lägenheter, lgh nr 59,60,61,62,63,64,65,66 och 67

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	221 707
Årets resultat	<u>377 552</u>
Till stämmans förfogande	599 259

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>599 259</u>
	599 259

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 385 113 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 917 413	1 879 158
Summa rörelsens intäkter		1 917 413	1 879 158
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 161 070	-1 145 379
Periodiskt underhåll	Not 3	-230 541	-561 405
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 000	-34 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 737	-114 986
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-9 548	-15 354
Summa rörelsens kostnader		-1 545 896	-1 871 824
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 517</b>	<b>7 334</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 035	5 754
Summa finansiella poster		6 035	5 754
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>377 552</b>	<b>13 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>377 552</b>	<b>13 088</b>

R

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

175 376

184 924

Mark

145 000

145 000

320 376329 924*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

320 876330 424**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

2 137

Avräkningskonto HSB Göta

724 336

792 358

Övriga fordringar

Not 9

7 461

19 979

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

75 364

67 638

807 161882 112*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

1 800 000

1 450 000

Kassa och bank

25 595

26 219

25 59526 219

Summa omsättningstillgångar

2 632 7562 358 331**Summa tillgångar****2 953 632****2 688 755**

AK



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 910

114 910

Fond för yttre underhåll

1 385 113

1 281 654

1 500 0231 396 564*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

221 707

312 078

Årets resultat

377 552

13 088

599 259325 166

Summa eget kapital

2 099 2821 721 730**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

208 553

204 031

Fond för inre underhåll

461 256

440 414

Övriga skulder

Not 12

27 401

27 337

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

157 140

295 243

854 350967 025

Summa skulder

854 350967 025**Summa eget kapital och skulder****2 953 632****2 688 755**

RK

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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 belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

%  
0,37

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK



Noter	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>				
<b>Avsättningar</b>				
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.				
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.				
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter, bostäder	1 833 072		1 797 060
	Hyror	280 085		273 075
	Övriga intäkter	29 573		30 735
	Bruttoomsättning	2 142 730		2 100 870
	Avgiftsbortfall	-170 244		-166 908
	Hysesbortfall	-270		0
	Avsatt till inre fond	-54 803		-54 803
		<b>1 917 413</b>		<b>1 879 158</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel och lokalvård	206 669		186 244
	Reparationer	38 726		23 176
	El	100 384		105 606
	Uppvärmning	381 821		412 305
	Vatten	152 183		146 158
	Sophämtning	27 463		28 078
	Övriga avgifter	27 318		22 934
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 920		60 400
	Förvaltningsarvoden	111 175		104 015
	Övriga driftskostnader	42 411		56 463
		<b>1 161 070</b>		<b>1 145 379</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	230 541		561 405
		<b>230 541</b>		<b>561 405</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>			
	Extern revisor - BoRevision	9 400		9 100
	Medlemsavgifter	25 600		25 600
		<b>35 000</b>		<b>34 700</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>			
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.				
	<b>Förtroendevalda</b>			
	Styrelsearvode	34 400		35 800
	Vicevärdararvode	54 600		45 000
	Revisorsarvode	1 000		1 000
	Löner och andra ersättningar	2 400		12 000
	Sociala kostnader	12 080		15 929
		<b>104 480</b>		<b>109 729</b>
	<b>Övriga anställda</b>			
	Löner och ersättningar	4 000		4 000
	Sociala kostnader	1 257		1 257
		<b>5 257</b>		<b>5 257</b>
	<b>Totalt</b>	<b>109 737</b>		<b>114 986</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader	9 548		15 354
		<b>9 548</b>		<b>15 354</b>



Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet),					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 565 515	2 565 515			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 565 515	2 565 515			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 380 591	-2 365 237			
Årets avskrivningar	-9 548	-15 354			
Utgående avskrivningar	-2 390 139	-2 380 591			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>175 376</b>	<b>184 924</b>			
Taxeringsvärde för Dackehöjden 4					
Byggnad - bostäder	16 800 000	14 600 000			
Byggnad - lokaler	157 000	166 000			
	16 957 000	14 766 000			
Mark - bostäder	6 400 000	4 620 000			
Mark - lokaler	175 000	108 000			
	6 575 000	4 728 000			
Taxeringsvärde totalt	23 532 000	19 494 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	5 708	18 228			
Skattekonto	1 753	1 751			
	7 461	19 979			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 364	67 638			
	75 364	67 638			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 800 000
					1 800 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				16 545	16 905
Arbetsgivaravgifter				7 749	10 432
Övriga kortfristiga skulder				3 107	0
				27 401	27 337
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader				10 563	142 250
Förutbetalda hyror och avgifter				146 577	152 993
				157 140	295 243
<b>Övriga noter</b>					
Ställda säkerheter					
Uttagna pantbrev i fastigheten				2 712 000	2 712 000
Varav frigjorda				2 712 000	2 712 000



**Noter**

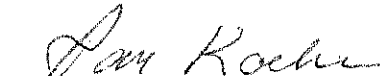
**2019-12-31**


**2018-12-31**

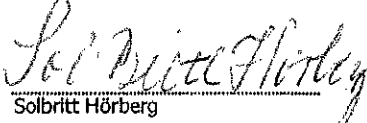
Eksjö

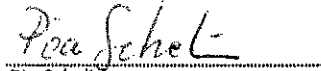
2020

  
Ann Johansson

  
Jan Karlsson

  
Joachim Palmgren

  
Solbritt Hörberg

  
Pia Schelin

Vår revisionsberättelse har 2020 -03 -01 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars-Evert Karlsson

Av föreningen vald revisor

  
Arthur Kozak 2020-03-16

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dackehöjden, org.nr. 727000-0693

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dackehöjden 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 reallistiskt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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, 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 tvekl 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 brisier 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.

PK

## 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 Dackehöjden 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Eksjö den 4/3 2020

  
Arthur Kozak

2020-03-16

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Lars-Evert Karlsson

Av föreningen vald revisor

