



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF DACKEHÖJDEN

MEDLEM I HSB



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö

Org. nr. 727000-0693

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 ²
		15 st	2	rok	796 m ²
		22 st	3	rok	1 647 m ²
		2 st	4	rok	181 m ²
		<hr/>			67 st
Garage	Hyresrätt	12 st			194 m ²
		10 st			
		18 st			
		<hr/>			40 st
Totalt		107 st			3 890 m ²

AK)



HSB - där möjligheterna bor

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

- Besiktning samtliga lägenheter.
- Fem lägenheter åtgärdade på grund av för höga radonvärden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Radon.

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2020. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Målningsarbete.
- Kontroll av elledningarna.
- Asfaltsytor.

Aktiviteter

Allt inställt pga corona.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2021-01-01. Årsavgifterna kommer därefter uppgå till i genomsnitt till 521 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Negativt eget kapital

Bokförda tillgångar understiger bokförda skulder men i posten mark finns ett övervärde, Bokfört värde uppgår till 145 000 kr jämfört med taxerat värde som uppgår till 6 557 000 kr. Föreningen ämnar att höja årsavgifter successivt varje år för att komma i balans.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

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 2020-05-27 På stämman deltog 17. medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar (föregående års antal 72) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jan Karlsson	ordförande
Sol-Britt Hörberg	sekreterare (avliden)
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 (avliden), Pia Schelin och Joachim Palmgren.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare tecknas två i förening av ledamöterna.

Vicevärd har varit Jan Karlsson.

Revisor har varit Stig Andersson 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 Billy Johansson, sammankallande och Krister Kylemo.

AK



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 957	1 917	1 879	1 865	1 857
Res. efter finansiella poster, tkr	-2 110	378	13	20	-381
Soliditet	-0,6%	71 %	64 %	65 %	62 %
Balansomslutning, tkr	1 745	2 954	2 689	2 600	2 699
Eget kapital, tkr	-11	2 099	1 722	1 709	1 688
Taxeringsvärde, tkr	23 532	23 532	19 494	19 494	19 494
- varav byggnad, tkr	16 957	16 957	14 766	14 766	14 766
Underhållsfond tkr	0	1 385	1 282	1 243	1 795
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	496	496	486	486	486
Bankskuld kr/m ²	271	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	4 %	0	0	0	0
Räntekostnader kr/m ²	0,7	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 910	0	1 385 113	221 707	377 552
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	377 552	-377 552
			1 385 113	599 259	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			360 000	-360 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-1745 113	1 745 113	
Årets resultat					-2 110 358
Belopp vid årets slut	114 910	0	0	1 984 372	-2 110 358

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	1 984 372
Årets resultat	-2 110 358
Till stämmans förfogande	-125 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-125 986
	-125 986

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 0 kr.

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

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 957 044	1 917 413
Summa rörelsens intäkter		1 957 044	1 917 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 180 597	-1 161 070
Periodiskt underhåll	Not 3	-2 736 139	-230 541
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 600	-35 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-106 673	-109 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-9 548	-9 548
Summa rörelsens kostnader		-4 068 557	-1 545 896
Rörelseresultat		-2 111 513	371 517
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 809	6 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 654	0
Summa finansiella poster		1 155	6 035
Resultat efter finansiella poster		-2 110 358	377 552
Årets resultat		-2 110 358	377 552

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 12 Not 7 165 828 175 376

Mark

145 000 145 000

310 828 320 376*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

311 328 320 876**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

1 412 316 724 336

Övriga fordringar

Not 9 20 317 7 461

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 0 75 3641 432 633 807 161*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 0 1 800 000

Kassa och bank

595 25 595595 25 595

Summa omsättningstillgångar

1 433 229 2 632 756**Summa tillgångar****1 744 557** **2 953 632**

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 910

114 910

Fond för yttre underhåll

0

1 385 113

114 9101 500 023*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 984 372

221 707

Årets resultat

-2 110 358377 552

-125 986

599 259

Summa eget kapital

-11 0762 099 282**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

983 332

0

983 332

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

16 668

0

Leverantörsskulder

162 690

208 553

Fond för inre underhåll

385 615

461 256

Övriga skulder

Not 13

6 823

27 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

200 504157 140

772 300

854 350

Summa skulder

1 755 632854 350**Summa eget kapital och skulder****1 744 557****2 953 632**

AK

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	%
Byggnader	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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

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 för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 833 072	1 833 072
	Hyror	270 919	280 085
	Övriga intäkter	78 731	29 573
	Bruttoomsättning	2 182 722	2 142 730
	Avgiftsbortfall	-170 244	-170 244
	Hysesbortfall	-630	-270
	Avsatt till inre fond	-54 803	-54 803
		1 957 044	1 917 413
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	175 530	206 669
	Reparationer	39 745	38 726
	El	101 563	100 384
	Uppvärmning	380 672	381 821
	Vatten	165 324	152 183
	Sophämtning	28 048	27 463
	Övriga avgifter	34 007	27 318
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 920	72 920
	Förvaltningsarvoden	114 710	111 175
	Övriga driftskostnader	68 078	42 411
		1 180 597	1 161 070
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	2 736 139	230 541
		2 736 139	230 541
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	9 400
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		35 600	35 000
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 700	34 400
	Vicevärdsarvode	45 000	54 600
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	2 400	2 400
	Sociala kostnader	11 823	12 080
		97 923	104 480
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	7 000	4 000
	Sociala kostnader	1 750	1 257
		8 750	5 257
	Totalt	106 673	109 737
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	9 548	9 548
		9 548	9 548

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader					
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	-2 390 139	-2 380 591			
Årets avskrivningar	-9 548	-9 548			
Utgående avskrivningar	-2 399 687	-2 390 139			
Utgående bokfört värde	165 828	175 376			
Taxeringsvärde för Dackehöjden 4					
Byggnad - bostäder	16 800 000	16 800 000			
Byggnad - lokaler	157 000	157 000			
	16 957 000	16 957 000			
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000			
Mark - lokaler	175 000	175 000			
	6 575 000	6 575 000			
Taxeringsvärde totalt	23 532 000	23 532 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	5 708	5 708			
Skattekonto	14 609	1 753			
	20 317	7 461			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	75 364			
	0	75 364			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
HSB Göta revers	0	1 800 000			
	0	1 800 000			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank	2953209422	1,24%	2025-11-25	1 000 000	16 668
				1 000 000	16 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					983 332
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					916 660
Kortfristig del av långfristig skuld				16 668	16 668
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 712 000	2 712 000
Varav obelånade	1 512 000	2 712 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 675	16 545
Arbetsgivaravgifter	3 053	7 749
Övriga kortfristiga skulder	95	3 107
	6 823	27 401
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	654	0
Övriga upplupna kostnader	10 500	10 563
Förutbetalda hyror och avgifter	189 350	146 577
	200 504	157 140

AK





Noter


2020-12-31

2019-12-31

Eksjö den 3 mars 2021



Ann Johansson



Jan Karlsson


Joachim Palmgren


Pia Schelin

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 30 avgivits beträffande denna årsredovisning


Stig Andersson
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorers 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 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.

AK

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 2020 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. 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

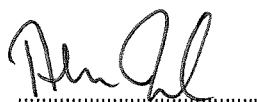
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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.

Eksjö den 30/3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Andersson

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

