

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dalkullan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0787) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Odengatan 50-54, byggd år 1949-1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
55	lägenheter (bostadsrätt)	3 313,5
12	lokaler (hyresrätt)	276,0
29	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. På stämman deltog 32 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och ett förslag att byta till större inglasade balkonger. Stämman hölls utomhus på gräsplanen mellan huskropparna på grund av Covid 19 och det rådande smittläget. Styrelsen fick ja till byte av balkonger från samtliga deltagare på stämman och har i efterhand haft kontakt med samtliga medlemmar och fått positiva besked även från dem

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Lisberger	ordförande
Tommy Rydstrand	vice ordförande
Malin Östlund	sekreterare
Jonas Winroth	ledamot
Ebba Lindholm	ledamot
Magnus Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Joseph Holmström	styrelsesuppleant
Andreas Andersson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lisberger, Malin Östlund och Ebba Lindholm samt suppleanten Joseph Holmström

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Lisberger, Tommy Rydstrand, Malin Östlund och Jonas Winroth två i förening.

Revisor har varit Per Erik Pousette med Johanna Gustavsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Hessman och Lisa Isaksson.

Den ekonomiska och Tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska moms debiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 154.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har påbörjat med större investering av att byta till större och inglasade balkonger och denna beräknas vara klar under våren 2021.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen. Styrelsen har en kontinuerlig koll över fastigheternas tillstånd och genomför åtgärder när behov uppstår.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte till LED belysning i trapphus och på vindar
2017	Byte av elledning och elcentraler till alla lägenheter. 3 fas till alla lägenheter
2018	Träövertäckning av uteplatser och byte av trästaket. 136 m
2019	Byte av styr och reglersystem för värme och varmvatten. Byte av låssystem till ILOQ. Utbyte av slitna kodlås på entrédörrar och införande av porttelefoni.
2020	Lagning av skador på husfasaderna och påbörjat byte av alla balkonger.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Slutföra bytet av alla balkonger. Det skall vara klart innan sommaren. Vi vill göra nya parkeringsplatser och samtidigt skapa laddplatser för elfordon. Det krävs bygglov och det krävs en bra motivering för att vi

skall få göra detta på mark som man egentligen inte får bygga på eller förändra

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Under 2021 kommer en balkongavgift att införas. Detta gäller enbart de som får nya balkonger.

I budget för 2021 ingår 300 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 651 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 55 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 491	2 502	2 403	2 401	2 383
Rörelseresultat i tkr	281	414	286	622	498
Resultat efter finansiella poster i tkr	168	304	180	495	345
Balansomslutning i tkr	16 760	12 454	11 964	12 084	10 816
Soliditet %	26,9	34,8	33,7	31,9	31,0
Årsavgift/kvm* i kr	651	651	651	651	651
Driftskostnad/kvm i kr	370	383	336	361	338
Räntekostnad/kvm i kr	32	31	30	32	43
Bankskuld/kvm i kr	2 232	2 008	2 078	2 148	1 940

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 175	388 555	3 275 324	298 105	304 477
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				304 477	-304 477
Innevarande års avs/disposition			-24 048	24 048	
Årets resultat					167 737
Belopp Vid årets slut	68 175	388 555	3 251 276	626 630	167 737

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 275 324
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	154 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-178 048</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 251 276

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	626 630
Årets resultat	<u>167 737</u>
Summa	794 367

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **794 367**

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



RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 491 314</u>	<u>2 501 854</u>
Summa rörelseintäkter		2 491 314	2 501 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 328 088	-1 375 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 977	-171 746
Underhåll enligt plan	Not 5	-178 048	-54 263
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-216 287	-210 382
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-305 585</u>	<u>-276 013</u>
Summa rörelsekostnader		-2 209 984	-2 087 732
Rörelseresultat		281 330	414 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-113 706</u>	<u>-109 862</u>
Summa finansiella poster		-113 593	-109 645
Årets resultat		167 737	304 477

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

Byggnader och mark	Not 8	11 159 508	11 463 652
Inventarier och installationer	Not 9	0	1 440
Pågående nyanläggningar: Balkongbyte	Not 10	4 789 945	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 949 453</u>	<u>11 465 092</u>

Summa anläggningstillgångar15 949 453 11 465 092**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 163
Avräkningskonto HSB		712 268	902 528
Övriga kortfristiga fordringar		2 510	3 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 891	81 185
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>809 669</u>	<u>988 392</u>

Bank

Not 12	<u>938</u>	<u>938</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	938	938

Summa omsättningstillgångar810 607 989 330**Summa tillgångar**16 760 060 12 454 422



Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	68 175	68 175
Upplåtelseavgifter	388 555	388 555
Fond för yttre underhåll	3 251 276	3 275 324
Summa bundet eget kapital	3 708 006	3 732 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	626 630	298 105
Årets resultat	167 737	304 477
Summa fritt eget kapital	794 366	602 582

Summa eget kapital

Not 13 **4 502 372** **4 334 635**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 081 250	3 156 250
Summa långfristiga skulder	2 081 250	3 156 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 929 852	4 051 648
Medlemmarnas inre fond	42 611	44 269
Leverantörsskulder	3 788 862	474 670
Aktuell skatteskuld	14 962	9 582
Övriga kortfristiga skulder	20 005	5 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 145	378 199
Summa kortfristiga skulder	10 176 438	4 963 537

Summa skulder

12 257 688 **8 119 787**

Summa eget kapital och skulder

16 760 060 **12 454 422**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 156 999	2 157 012
	Hysesintäkt lokaler	185 450	176 164
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 480	49 980
	Hysesintäkt övrigt	0	12 612
	Årsavgift el	90 296	90 756
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 089	15 330
		<u>2 491 314</u>	<u>2 501 854</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-123 769	-137 089
	El	-166 032	-152 831
	Uppvärmning	-474 966	-526 964
	Vatten	-156 410	-136 013
	Renhållning	-69 144	-62 351
	TV, bredband, iptelefoni	-28 025	-28 016
	Serviceavtal	-31 924	-7 981
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-143 903	-187 559
	Försäkringar	-19 405	-18 570
	Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
	Ovriga driftskostnader	-48 080	-51 524
		<u>-1 328 088</u>	<u>-1 375 328</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 218
	Förvaltningskostnader	-121 368	-120 348
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 205	-14 882
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 004	-6 798
	Medlemsavgifter HSB	-21 500	-20 500
		<u>-181 977</u>	<u>-171 746</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Fasad	-178 048	-54 263
		<u>-178 048</u>	<u>-54 263</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-49 601	-53 371
	Löner för anställda	-96 656	-89 284
	Vicevärdsarvode	-14 070	-13 828
	Ovriga arvoden	-3 256	0
	Revisionsarvode	-4 585	-4 100
	Sociala avgifter	-48 118	-49 800
		<u>-216 287</u>	<u>-210 382</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-304 145	-274 573
	Inventarier	-1 440	-1 440
	Summa avskrivningar	<u>-305 585</u>	<u>-276 013</u>

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 951 144	15 299 744
Årets investering byggnader	0	651 400
Ingående anskaffningsvärde mark	84 526	84 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 035 670	16 035 670

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 572 018	-4 297 445
Årets avskrivningar byggnader	-304 145	-274 573
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 876 163	-4 572 018

Utgående bokfört värde	11 159 508	11 463 652
Bokförda värden byggnader	11 074 982	11 379 126
Bokförda värden mark	84 526	84 526

Fastighetsbeteckning: Dalkullan I

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	15 825 000	4 335 000	20 160 000	20 160 000
		15 825 000	4 335 000	20 160 000	20 160 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	68 209	68 209
Utgående anskaffningsvärden	68 209	68 209
Ingående avskrivningar	-66 769	-65 329
Årets avskrivningar	-1 440	-1 440
Utgående avskrivningar	-68 209	-66 769
Utgående bokfört värde	0	1 440

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering: Balkongbyte	4 789 945	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 789 945	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	39 530	19 405
Comhem, Telia	8 267	10 239
HSB	41 660	51 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 434	0
	94 891	81 185

Not 12 Bank

Swedbank	938	938
	938	938



Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 175	388 555	3 275 324	298 105	304 477
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	304 477	-304 477
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			154 000	-154 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-178 048	178 048	
Årets Resultat					167 737
Belopp vid årets utgång	68 175	388 555	3 251 276	626 630	167 737

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,40%	2021-05-25	2 600 000	0
Swedbank		1,46%	2021-05-28	1 049 980	86 668
Swedbank		1,54%	2022-05-22	2 156 250	75 000
Swedbank		1,51%	2021-06-23	1 000 000	0
Swedbank		1,15%	2021-11-28	1 205 000	90 000
				8 011 230	251 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 081 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 006 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 752 890

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 464 000	9 464 000
varav i eget förvar	11 000	11 000
Summa ställda säkerheter	9 453 000	9 453 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	44 269	49 826
Uttag	-1 659	-5 557
	42 611	44 269

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	14 962	9 582
	14 962	9 582

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	9 782	0
Personalens källskatt	1 126	1 134
Arbetsgivaravgifter	4 227	3 885
Övriga kortfristiga skulder	4 870	150
	20 005	5 169



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	24 100	14 294
Upplupna sociala avgifter	10 325	8 620
Upplupna räntekostnader	8 116	10 829
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 215	201 016
Snöröjning	1 381	4 099
El, Fjärrvärme, Vatten	84 672	84 789
Upplupna arvoden	32 862	27 436
Upplupet revisionsarvode	14 250	13 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	13 666
	380 145	378 199

25,4 2021

 Ebba Lindholm

Jonas Winroth

Lars Lisberger

Magnus Jonsson

Malin Östlund

Tommy Rydstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12

Per Erik Pousette
 Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalkullan i Sandviken, org.nr. 785500-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalkullan i Sandviken 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Cell