
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

HSB BRF Diset i Örebro
Org nr: 716411-5946



DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Diset i Örebro
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.
Nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-07-04.

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 496 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dimman 5 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 79 lägenheter och en föreningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Sigillgatan Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	26	
5 rum och kök	41	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	66	Varav 8 laddstolpar
Antal p-platser	20	Varav 3 laddstolpar

Total tomtarea	19 835 m ²
Total bostadsarea	9 056 m ²

Årets taxeringsvärde	93 423 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 423 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 215 tkr och planerat underhåll för 759 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan från 2015 visar en genomsnittlig avsättning med 1 469 tkr per år (162kr/m²) för kommande underhåll. Avsättningen till underhållsfond har gjorts med 900 tkr efter beaktande av redan avsatta medel till fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Gemensamma utrymmen	50 286
Huskropp utvändigt	566 699
Markytor	141 586

Åtgärder 2019. Planerat underhåll: Målning av gavlar. Vindskivor och 2 ggr. takfot Sg 66-74 och 88-94. Målning av fönster våning två Sg 126-134 och 156-164. Arbete utfört av Kraft Måleri.

Montering och inkoppling av solceller på Föreningsgården. Arbetet utfört av Sun4energy AB.

Montering och inkoppling av 11 st billaddare. Arbete utfört av Emil Lundgren AB.

Mätning av radon i samtliga lägenheter. Administration av Roger och Jan.

Byte av cirkulationspumpar. Arbete utfört av E-on service.

Byte av panel södergavlar Sg 68-76. Arbete utfört av Rohdén Skog & Bygg AB.

Byte av lekutrustning vid Sg 154. Arbetet utfört av Trädgårdstjänst.

Föreningen har hållit två städdagar.

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
--------------------	----

Byte av garagetak	2020
Målning av gavlar B4 hus	2020
Renovering dusch i bastu och relax.	2020
Ev byte av panel 178 och 186.	2020 <i>mw</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Ståhlman	Ordförande	2020
Ulf Alenstad	Sekreterare	2021
Jan Backström	Vice ordförande	2021
Marie Johansson	Kassör	2021
Kjell Olov Kilsberger	Ledamot	2020
Malin Engström	Ledamot	2020
Leif Yngström	Ledamot HSB	2020
Barbro Pettersson	Ledamot	2020
Jonathan Waern	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Per Olof Westholm	Förtroendevald revisor	HSB Riksförbund
Gudmund Knutsson	Förtroendevald revisorsuppleant	
BoRevision	Revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Bjarnefors	2020
Ann-Charlotte Gustafsson	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

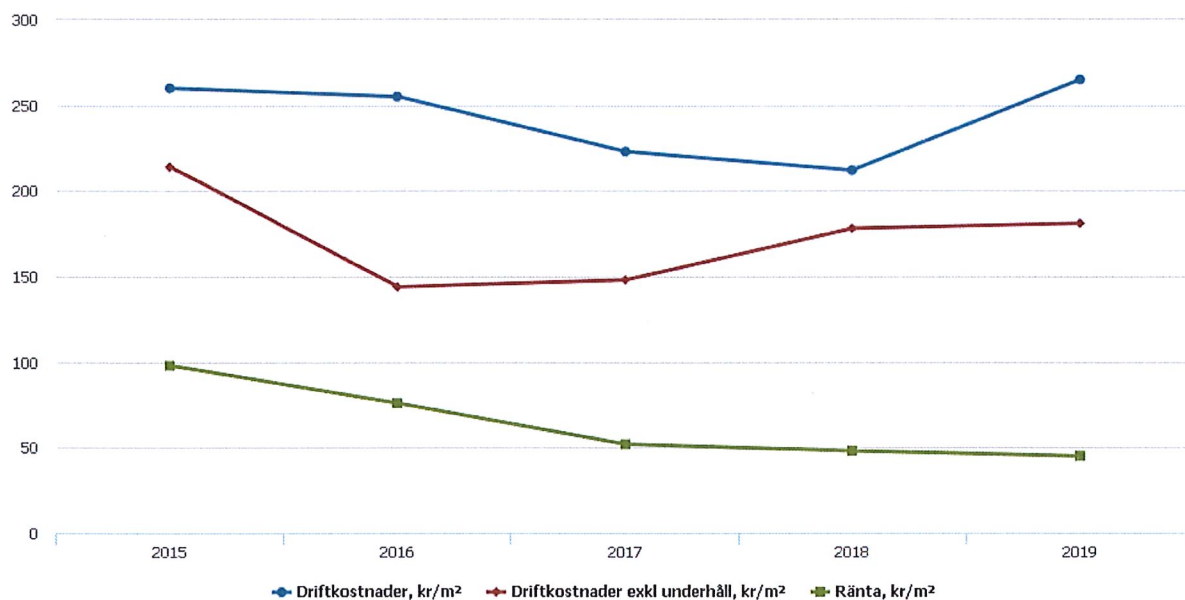
Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 489 kr/m²/år. [ww](#)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 554	4 548	4 550	4 551	4 502
Resultat efter finansiella poster	867	1 328	1 145	698	701
Balansomslutning	47 128	46 502	46 819	47 306	49 690
Soliditet %	30	28	25	23	20
Driftkostnader, kr/m ²	263	212	223	255	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	179	178	148	144	214
Ränta, kr/m ²	45	48	52	76	98
Underhållsfond, kr/m ²	1 037	1 021	934	888	878
Lån, kr/m ²	3 516	3 536	3 713	3 900	4 156



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [lw](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 445 700	9 253 206	1 120 966	1 327 524
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 327 524	-1 327 524
Reservering underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-758 571	758 571	
Årets resultat				866 817
Vid årets slut	1 445 700	9 394 635	2 307 061	866 817

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 448 490
Årets resultat	866 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	758 571
Summa	3 173 878

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 173 878**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. [hw](#)

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 554 368	4 548 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 515	106 538
Summa rörelseintäkter		4 625 884	4 654 704
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 380 494	-1 922 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 936	-196 627
Personalkostnader	Not 6	-163 555	-179 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-629 321	-591 921
Summa rörelsekostnader		-3 352 306	-2 890 636
Rörelseresultat		1 273 578	1 764 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 794	-436 545
Summa finansiella poster		-406 761	-436 545
Resultat efter finansiella poster		866 817	1 327 524
Årets resultat		866 817	1 327 524 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	42 392 358	42 537 588
Summa materiella anläggningstillgångar		42 392 358	42 537 588
Summa anläggningstillgångar		42 392 358	42 537 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		836	815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	162 116	187 524
Summa kortfristiga fordringar		162 952	188 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	4 572 691	3 776 218
Summa kassa och bank		4 572 691	3 776 218
Summa omsättningstillgångar		4 735 643	3 964 617
Summa tillgångar		47 128 001	46 502 205 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 445 700	1 445 700
Fond för yttre underhåll		9 394 635	9 253 206
Summa bundet eget kapital		10 840 335	10 698 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 307 061	1 120 966
Årets resultat		866 817	1 327 524
Summa fritt eget kapital		3 173 878	2 448 490
Summa eget kapital		14 014 213	13 147 397
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	31 666 717	31 820 689
Summa långfristiga skulder		31 666 717	31 820 689
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	175 972	197 972
Leverantörsskulder		28 288	149 330
Skatteskulder		88 967	79 323
Övriga skulder	Not 11	729 576	753 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	424 268	354 468
Summa kortfristiga skulder		1 447 071	1 534 119
Summa eget kapital och skulder		47 128 001	46 502 205

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. [hw](#)

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 426 248	4 426 249
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-119 983	-119 983
Hyror, garage	216 380	213 840
Hyror, p-platser	37 708	33 540
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-540	-810
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 445	-4 670
Summa nettoomsättning	4 554 368	4 548 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 498	13 867
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Övriga rörelseintäkter	28 732	92 500
Försäkringsersättningar	29 925	0
Summa övriga rörelseintäkter	71 515	106 538

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-758 571	-309 396
Reparationer	-215 278	-266 624
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-627 226	-617 148
Försäkringspremier	-111 064	-95 753
Kabel- och digital-TV	-195 872	-195 847
Pcb/Radonsanering	-31 252	0
Serviceavtal	0	-1 200
Obligatoriska besiktningar	-1 875	-3 825
Snö- och halkbekämpning	-83 654	-67 340
Förbrukningsinventarier	-18 854	-18 452
Fordons- och maskinkostnader	-4 115	-10 639
Vatten	-6 735	-6 997
Fastighetsel	-129 681	-146 362
Uppvärmning	-20 427	-23 736
Sophantering och återvinning	-136 505	-130 844
Förvaltningsarvode drift	-39 387	-28 373
Summa driftkostnader	-2 380 494	-1 922 536 <i>mw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 981	-107 360
IT-kostnader	-4 225	-4 225
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-7 902	-22 164
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 943	-16 334
Kontorsmateriel	-3 906	-5 728
Medlems- och föreningsavgifter	-23 750	-23 750
Konsultarvoden	-964	0
Bankkostnader	-1 590	-2 095
Övriga externa kostnader	-1 000	-996
Summa övriga externa kostnader	-178 936	-196 627

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön	0	-16 125
Styrelsearvoden	-40 625	-39 975
Sammanträdesarvoden	-32 412	-38 790
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 680	-47 145
Pensionskostnader	0	-385
Sociala kostnader	-32 838	-37 131
Summa personalkostnader	-163 555	-179 551 <i>hw</i>

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 590 000	39 590 000
Mark	12 307 250	12 307 250
Standardförbättringar	500 000	500 000
	52 397 250	52 397 250
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	484 091	
	484 091	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 881 341	52 397 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 559 662	-8 992 741
Standardförbättringar	-300 000	-275 000
	-9 859 662	-9 267 741
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-566 921	-566 921
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 000	-25 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-37 400	
	-629 321	-591 921
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 488 983	-9 859 662
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 392 358	42 537 588
Varav		
Byggnader	29 463 417	30 030 338
Mark	12 307 250	12 307 250
Standardförbättringar	175 000	200 000
Tillkommande utgifter	446 691	
Totalt taxeringsvärde	93 423 000	93 423 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 146 000</i>	<i>62 146 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 277 000</i>	<i>31 277 000</i> <i>mw</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 145	111 064
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 971	48 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 116	187 524

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	11 843	7 405
Bankmedel	0	70 742
Transaktionskonto	4 560 849	3 698 072
Summa kassa och bank	4 572 691	3 776 218

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	31 842 689	32 018 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 972	-197 972
Långfristig skuld vid årets slut	31 666 717	31 820 689

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,07%	2019-09-30	5 102 000,00	-5 058 000,00	44 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,82%	2019-12-30	4 800 000,00	-4 800 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2020-09-30	1 242 500,00	0,00	22 000,00	1 220 500,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-09-01	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2022-03-01	5 274 161,00	0,00	87 972,00	5 186 189,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-12-30	0,00	4 800 000,00	0,00	4 800 000,00
NORDEA HYPOTEK	0,87%	2024-09-18	0,00	5 058 000,00	22 000,00	5 036 000,00
Summa			32 018 661,00	0	175 972,00	31 842 689,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 tkr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen. Förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen förutsätts skulden om 5 år uppgå till 30 752 tkr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. *hw*

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 154 000	44 154 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	725 594	748 558
Skuld för moms	2 992	2 992
Skuld sociala avgifter och skatter	991	688
Avräkning hyror och avgifter	0	788
Summa övriga skulder	729 576	753 026

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	34 294	34 387
Upplupna driftskostnader	5 009	0
Upplupna elkostnader	19 188	24 373
Upplupna värmekostnader	3 264	3 953
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 146	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 367	279 756
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 268	354 468 <i>hw</i>

Styrelsens underskrifter

Örebro 2/3-20

Ort och datum

R 81-7

Roger Ståhlman

Ulf Alenstad

Ulf Alenstad

Jan Backström

Jan Backström

Marie Johansson

Marie Johansson

Kjell Olov Kilsberger

Kjell Olov Kilsberger

Malin Engström

Malin Engström

Leif Yngström

Leif Yngström

Barbro Pettersson

Barbro Pettersson

Jonathan Wärn

Jonathan Wärn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09

Heléne Maijgren

Heléne Maijgren

BoRevision

Av Hsb Riksförbund utsedd revisor

Per-Olov Westholm

Per-Olov Westholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diset i Örebro, org.nr. 716411-5946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diset i Örebro för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Diset i Örebro för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Örebro den 9/3 2020



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Olov Westholm
Av föreningen vald revisor

HSB BRF Diset i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
HSB BRF Diset i Örebro i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

