

Årsredovisning 2020

BRF DÄHLIEHUSET ÅRE TORG

769614-8902



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DÄHLIEHUSET ÅRE TORG

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-08-02.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 319 kvm och 4 lokaler om 274 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ösund Anna	Kassör
Hellqvist Jonas	Ordinarie
Peter Andersson	Ordförande
Kjell Jönsson	Ordinarie
Mikael Bouleau	Ordinarie
Tor Almgren	Suppleant
Anders Ericsson	Suppleant

VALBEREDNING

Lars Durling, Charlotte Jensen och Nina Jönsson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 2 i styrelsen

REVISORER

Håkan Daniels Revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-11.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En huvudfråga för föreningen även under 2020 har varit att klarlägga orsakerna till den vatteninträngning som de senaste åren förekommit i flera av föreningens lägenheter. Expertis har anlåtats och avlämnat ett flertal rapporter. För att få ett slutligt svar på orsaken till problemen har SWECO fått uppdraget att ta del av tidigare rapporter samt genom egna mätningar och undersökningar klarlägga orsakerna och föreslå erforderliga åtgärder. SWECO har under hösten lämnat en slutrapport och rekommendation på åtgärder. Föreningens jurist har granskat rapporten och gjort en rättslig bedömning. Rapporten kommer under våren att kompletteras med besiktning av takfönster och anslutande plåtarbeten.

Löpande årligt underhåll har genomförts för att hålla fastigheten i gott skick. OVK utfördes under sommaren.

En momsåtervinnings begäran för de senaste fem åren har beviljats av skattemyndigheten. Resultatet av detta är cirka 200 Tkr till föreningen.

En energioptimerings studie har utförts under året. Syftet är att undersöka möjligheten till gemensamt el- och elnäts abonnemang med individuell undermätning, där kostnaden istället debiteras via hyresavin.

EKONOMI

Styrelsen har höjt avgifterna med 2%

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 757	2 693	2 702	2 536
Resultat efter fin. poster	-860	-1 423	-944	-730
Soliditet, %	92	93	93	96
Yttre fond	1 633	1 799	1 799	1 574
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	454	442	435	414
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 564	2 564	2 564	2 631
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,60	1,39	1,45
Belåningsgrad, %	6,92	6,87	6,82	6,94

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	165 150	-	-	165 150
Fond, yttre underhåll	1 799	-	-167	1 633
Balanserat resultat	-15 522	-1 423	167	-16 778
Årets resultat	-1 423	1 423	-860	-860
Eget kapital	150 005	0	-860	149 145

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 778
Årets resultat	-860
Totalt	-17 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	258
Att från yttre fond i anspråk ta	-197
Balanseras i ny räkning	-17 699
	-17 638

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 757	2 693
Rörelseintäkter		31	0
Summa rörelseintäkter		2 788	2 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 916	-2 343
Övriga externa kostnader	8	-123	-143
Personalkostnader	9	-250	-243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210	-1 210
Summa rörelsekostnader		-3 498	-3 938
RÖRELSERESULTAT		-710	-1 245
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-150	-178
Summa finansiella poster		-150	-178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-860	-1 423
ÅRETS RESULTAT		-860	-1 423

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	160 024	161 234
Summa materiella anläggningstillgångar		160 024	161 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 024	161 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54	119
Övriga fordringar	12	1 157	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151	136
Summa kortfristiga fordringar		1 362	951
Kassa och bank			
Kassa och bank		59	46
Summa kassa och bank		59	46
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 421	997
SUMMA TILLGÅNGAR		161 445	162 231

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 150	165 150
Fond för yttre underhåll		1 633	1 799
Summa bundet eget kapital		166 783	166 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 778	-15 522
Årets resultat		-860	-1 423
Summa fritt eget kapital		-17 638	-16 945
SUMMA EGET KAPITAL		149 145	150 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 073	11 073
Summa långfristiga skulder		11 073	11 073
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		377	271
Skatteskulder		100	52
Övriga kortfristiga skulder		222	238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	529	592
Summa kortfristiga skulder		1 228	1 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 445	162 231

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Fastighetslån, avvikelse från rekommendation

Genom en analogitolkning av redovisningsprinciperna för checkräkningskredit redovisas samtliga fastighetslån, oberoende av bindningstid, i årsredovisningen som långfristiga skulder eftersom man räknar med att de förnyas. Endast nästa års planerade amortering redovisas som kortfristig skuld. Lånens förfallotider framgår av noten Skulder till kreditinstitut.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	601	591
Hysesintäkter, p-platser	177	173
Årsavgifter, bostäder	1 961	1 909
Övriga intäkter	50	20
Summa	2 788	2 693

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	10	6
Fastighetsskötsel	387	530
Snöskottning	36	34
Summa	434	570

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	21	0
Pool	39	2
Reparationer	63	86
Summa	123	88

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Renovering överliggare balkonger	1	0
Tak utredning läckage	355	364
Pool	0	60
Summa	357	425

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	145	181
Sophämtning	92	83
Uppvärmning	426	510
Vatten	217	155
Summa	880	929

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	138	138
Fastighetsförsäkringar	52	48
Fastighetsskatt	149	146
Momsrättelse	-221	0
Självrisker	5	0
Summa	123	332

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	61	64
Revisionsarvoden	24	20
Övriga förvaltningskostnader	39	58
Summa	123	143

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	60	58
Styrelsearvoden	190	185
Summa	250	243

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	150	177
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	150	178

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 480	174 480
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 245	-12 036
Årets avskrivning	-1 210	-1 210
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 455	-13 245
Utgående restvärde enligt plan	160 024	161 234
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 500</i>	<i>53 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 882	66 882
Taxeringsvärde mark	19 097	19 097
Summa	85 979	85 979
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 104	677
Skattekonto	53	19
Summa	1 157	696
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	35	35
Fastighetsskötsel	57	59
Försäkringspremier	36	20
Förvaltning	17	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6
Summa	151	136

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,32 %	4 273	4 273
Stadshypotek	2024-04-30	1,55 %	4 371	4 371
Stadshypotek	2021-03-29	1,15 %	300	300
Stadshypotek	2023-04-30	1,46 %	2 129	2 129
Summa			11 073	11 073

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	17
El	16	17
Förutbetalda avgifter/hyror	360	353
Uppvärmning	49	59
Utgiftsräntor	24	38
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61	107
Summa	529	592

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Hellqvist Jonas
Ordinarie

Kjell Jönsson
Ordinarie

Mikael Bouleau
Ordinarie

Peter Andersson
Ordförande

Ösund Anna
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Håkan Daniels
Revisor

Verification

Transaction ID	SkAV28JVO-S1e0V3UkNd
Document	Årsredovisning Brf Dähliehuset Åre Torg 769614-8902.pdf
Pages	16
Sent by	Sara Ulrichs

Signing parties

Peter Andersson	andersson.larspeter@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Kjell Gunnar Jönsson	ikaros44@live.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Mikael Bouleau	mikael.bouleau@icloud.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Anna Ösund	Anna.Osund@peab.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Jonas Gunnar Hellqvist	jonas@lesconil.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Håkan Daniels	hakan@hakandaniels.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to andersson.larspeter@gmail.com

2021-03-17 11:38:53 CET,

E-mail invitation sent to ikaros44@live.se

2021-03-17 11:38:53 CET,

E-mail invitation sent to jonas@lesconil.se

2021-03-17 11:38:53 CET,

E-mail invitation sent to anna.osund@yttermanprojekt.se

2021-03-17 11:38:53 CET,

E-mail invitation sent to mikael.bouleau@icloud.com

2021-03-17 11:38:53 CET,

Clicked invitation link Jonas Gunnar Hellqvist

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-17 11:39:31 CET,IP address: 79.102.155.131

Document viewed by Jonas Gunnar Hellqvist

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-17 11:39:32 CET,IP address: 79.102.155.131

Document signed by JONAS HELLQVIST

Birth date: 1974/09/20,2021-03-17 11:45:15 CET,

E-mail invitation sent to Anna.Osund@peab.se

2021-03-17 12:04:22 CET,

Clicked invitation link Anna Ösund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-03-17 12:06:19 CET,IP address: 193.45.95.20

Document viewed by Anna Ösund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-03-17 12:06:20 CET,IP address: 193.45.95.20

Document signed by Anna Ösund

Birth date: 1966/05/09,2021-03-17 12:07:11 CET,

Clicked invitation link Kjell Gunnar Jönsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.54,2021-03-17 13:55:58 CET,IP address: 90.229.183.28

Document viewed by Kjell Gunnar Jönsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.54,2021-03-17 13:55:59 CET,IP address: 90.229.183.28

Document signed by KJELL JÖNSSON

Birth date: 1955/10/18,2021-03-17 13:56:43 CET,

Clicked invitation link Peter Andersson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_10_5) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2021-03-17 18:29:09 CET,IP address: 81.226.150.208

Document viewed by Peter Andersson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_10_5) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2021-03-17 18:29:10 CET,IP address: 81.226.150.208

Document signed by Lars Peter Andersson

Birth date: 1964/03/09,2021-03-17 18:32:01 CET,

Clicked invitation link Mikael Bouleau

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-03-17 19:29:06 CET,IP address: 46.162.108.231

Document viewed by Mikael Bouleau

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-03-17 19:29:07 CET,IP address: 46.162.108.231

Document signed by MIKAEL BOULEAU

Birth date: 1957/01/25,2021-03-17 19:29:53 CET,

E-mail invitation sent to hakan@hakandaniels.se

2021-03-17 19:29:54 CET,

Clicked invitation link Håkan Daniels

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.54,2021-03-18 09:52:42 CET,IP address: 188.149.147.11

Document viewed by Håkan Daniels

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.54,2021-03-18 09:52:43 CET,IP address: 188.149.147.11

Document signed by Karl-Håkan Daniels

Birth date: 1951/07/01,2021-03-18 12:03:16 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dähliehuset Åre Torg
Org.nr. 769614-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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

fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dähliehuset Åre Torg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2021

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor