

Årsredovisning

för

Brf Duvan

717600-2017

Räkenskapsåret

2020

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsen för Brf Duvan, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-22.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göra med minst 226 tkr enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1970-02-16 fastigheten Fålhagen 7:23 i Uppsala kommun.

Föreningen har bergvärme.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar och 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 110 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
51 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 9 007 kvm. Under 2017 har delar av gemensamma utrymmen ombildats till 8 stycken lägenheter. De nya lägenheternas totala boyta är 255 kvm. Lägenheterna stod klara och tillträdades av nya medlemmar under 2019.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 160 729 000 kr varav markvärdet motsvarar 76 000 000 kronor och byggnadsvärdet 84 729 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2020 till 1 429 kronor per lägenhet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per-Olof Hårdén	Ordförande
Göran Carlsson	Vice ordförande
Annika Bergström	Kassör
Lars-Göran Ahlinder	Ledamot
Richard Thorngren	Ledamot
Jesper Wikström	Suppleant
Dan Glöde	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Tomas Ericson BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
------------------------------------	----------------------

Valberedning

Mattias Berglund

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 47 008 000 kr. Fastighetslånen är placerade hos Nordea Hypotek AB och Danske Bank. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter genomgången av föreningens elcentraler år 2019 har nedsäkring till 16A utförts.

Inköp och installation av två tvättmaskiner samt en torktumlare vilka ersatte trasiga maskiner.

I källaren i G-huset har ett rum för vinterförvaring av föreningens utemöbler byggts.

De två pergolas på innergården fick tak pålagt. Installation av räcken i barnvagnsrummen har skett så att barnvagnar kan låsas fast om så önskas.

Grind mot Vaksalagatan vid gaveln port 16A installerades.

Ett antal avtal med leverantörer har sagts upp och har omförhandlats och omförhandlingar pågår. Klara avtal är el från Storuman (3 år), ComHem TV och bredband (3 år).

Radonmätning har utförts utan anmärkning under året.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Föreningen hade vid årsskiftet 170 (170) medlemmar. Under året har 13 (14) överlåtelser skett till ett snittvärde av 29 121 (28 125) kr/kvm. Siffrorna inom parantes avser förgående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 292	6 330	6 018	6 017
Resultat efter finansiella poster	788	-2 672	279	-421
Soliditet (%)	8	6	11	10
Resultat exkl. avskrivningar	2 503	-958	1 994	697
Fastighetslån kr/kvm	5 219	5 291	5 345	5 586
Årsavgifter kr/kvm	642	634	621	640
Lån i förhåll. till tax. värde i %	29	30	40	40

Flerårsöversikten gällande år 2017 använder den tidigare totala boytan för beräkning av nyckeltalen för att få en mer rättvisande bild i jämförelse med tidigare år. Fr.o.m. 2018 kommer den nya boytan att användas för beräkning av nyckeltalen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till taxeringsvärde i %

Föreningens totala lån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 805 153	2 279 317	1 877 046	-2 672 362	3 289 154
Disposition av föregående års resultat:		-73 950	-2 598 412	2 672 362	0
Årets resultat				788 141	788 141
Belopp vid årets utgång	1 805 153	2 205 367	-721 366	788 141	4 077 295

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-721 366
årets vinst	788 141
	66 775
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	226 000
i ny räkning överföres	-159 225
	66 775

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 292 034	6 330 160
Övriga rörelseintäkter	3	639 193	444 229
Summa rörelseintäkter		6 931 227	6 774 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 392 900	-6 786 849
Övriga externa kostnader	5	-390 517	-361 588
Personalkostnader	6	-137 323	-117 482
Avskrivningar		-1 714 714	-1 714 713
Summa rörelsekostnader		-5 635 454	-8 980 632
Rörelseresultat		1 295 773	-2 206 243
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 632	-466 119
Summa finansiella poster		-507 632	-466 119
Resultat efter finansiella poster		788 141	-2 672 362
Årets resultat		788 141	-2 672 362

USA Rec
~~USA~~ ~~USA~~ 2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15		
Byggnader och mark	14, 15	48 109 479	49 817 144
Inventarier, verktyg och installationer	16	10 918	17 968
Summa materiella anläggningstillgångar		48 120 397	49 835 112
Summa anläggningstillgångar		48 120 397	49 835 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	17	3 234 255	1 873 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	302 440	283 413
Summa kortfristiga fordringar		3 536 695	2 157 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		692 536	692 044
Summa kassa och bank		692 536	692 044
Summa omsättningstillgångar		4 229 231	2 849 063
SUMMA TILLGÅNGAR		52 349 628	52 684 175

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 805 153	1 805 153
Fond för yttre underhåll		2 205 367	2 279 317
Summa bundet eget kapital		4 010 520	4 084 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-721 366	1 877 046
Årets resultat		788 141	-2 672 362
Summa fritt eget kapital		66 775	-795 316
Summa eget kapital		4 077 295	3 289 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	46 358 000	47 008 000
Summa långfristiga skulder		46 358 000	47 008 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	650 000	650 000
Förskott från kunder		105 301	108 709
Leverantörsskulder		222 200	725 913
Skatteskulder		15 998	15 801
Övriga skulder		539	26 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	920 295	859 899
Summa kortfristiga skulder		1 914 333	2 387 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 349 628	52 684 175

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	788 141	-2 672 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 714 714	1 714 713
Förändring skatteskuld/fordran	-36 619	-39 142
Resultat efter finansiella poster	2 466 236	-996 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	25 554	-56 497
Förändring av leverantörsskulder	-503 714	-46 226
Förändring av kortfristiga skulder	30 829	199 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 018 905	-900 003
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
Årets kassaflöde	1 368 905	-1 550 003
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 367 638	3 917 641
Likvida medel vid årets slut	3 736 543	2 367 638

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Stambyte	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Fastighetsförbättring	30-40 år
Ventilationsanläggning	20 år
Elsystem	20 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år
Garage/carport	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 781 492	5 709 934
P-plats och garage	503 450	403 000
Bredband	0	211 246
Övriga objekt	15 192	13 880
Hyses- och avgiftsbortfall	-8 100	-7 900
	6 292 034	6 330 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bredband	217 800	0
El	418 611	425 172
Övriga intäkter	2 782	19 057
	639 193	444 229

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	249 730	144 476
Klottersanering/skadegörelse	8 467	0
Planerat underhåll (samlingsk)	90 975	296 932
Underhåll av gem utrymmen	7 125	0
Underhåll tvättstuga	168 814	176 089
Underhåll värme	2 088	2 338
Underhåll ventilation	22 537	58 613
Underhåll övrigt	47 880	0
Underhåll hårdgjorda markytor	25 550	0
Underhåll lekytor	20 938	0
Gårdsprojektet	0	3 042 801
Planteringar, träd och buskar	16 246	0
Nycklar och lås	36 684	21 985
Fastighetsskötsel	332 175	382 377
Trädgårdsskötsel extradeb	20 065	0
Städkostnader	147 843	119 700
Snöröjning/sandning	3 165	11 950
Hisskostnader	38 422	33 333
Besiktningsskostnader	72 852	46 382
Serviceavtal	51 436	50 631
Fastighetsel	822 479	1 066 837
Uppvärmning	334 517	516 669
Vatten och avlopp	298 428	270 349
Avfallshantering	144 701	136 698
Försäkringskostnader	132 441	124 641
Bredband	281 215	265 036
Teknisk förvaltning	1 441	0
Förbrukningsinventarier	13 109	14 972
Förbrukningsmaterial	1 577	4 040
	3 392 900	6 786 849

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	7 290	7 290
Fastighetsavgift	147 187	141 831
Porto	274	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 100	-4 707
Revisionsarvode	16 500	15 875
Ekonomisk förvaltning	126 545	121 060
Bankkostnader	2 888	2 900
Juridisk konsultation	50 601	625
Uppdatering underhållsplan	11 875	11 625
Övriga förvaltningskostnader	16 497	14 653
Upprättande av energidekl	0	39 823
Övriga poster	7 760	10 613
	390 517	361 588

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	111 200	86 800
Utbildning kurs/konf/seminarie	5 000	0
Sociala avgifter	21 123	30 682
	137 323	117 482

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Ingående avskrivningar	-4 869 626	-4 680 472
Årets avskrivningar	-189 154	-189 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 058 780	-4 869 626
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Utgående redovisat värde	6 108 620	6 297 774
Taxeringsvärden byggnader	84 729 000	84 729 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	76 000 000
	160 729 000	160 729 000



Not 8 Säkerhetsdörrar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 137 821	2 137 821
Ingående avskrivningar	-748 237	-641 346
Årets avskrivningar	-106 891	-106 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 128	-748 237
Utgående redovisat värde	1 282 693	1 389 584

Not 9 Garage/carport

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 609	717 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 609	717 609
Ingående avskrivningar	-645 840	-609 960
Årets avskrivningar	-35 880	-35 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-681 720	-645 840
Utgående redovisat värde	35 889	71 769

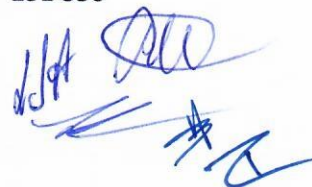
Not 10 Elsystem

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 325	367 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 325	367 325
Ingående avskrivningar	-128 562	-110 196
Årets avskrivningar	-18 366	-18 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 928	-128 562
Utgående redovisat värde	220 397	238 763

Not 11 Markanläggning

Staket har monterats 2009.
Lekställning och lekplats har anlagts 2012.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 904	573 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 904	573 904
Ingående avskrivningar	-342 348	-320 702
Årets avskrivningar	-21 646	-21 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 994	-342 348
Utgående redovisat värde	209 910	231 556



Not 12 Ventilationsanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	413 900	413 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 900	413 900
Ingående avskrivningar	-372 510	-351 815
Årets avskrivningar	-20 695	-20 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-393 205	-372 510
Utgående redovisat värde	20 695	41 390

Not 13 Bergvärmeanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 215 221	1 215 221
Ingående avskrivningar	-721 857	-661 096
Årets avskrivningar	-60 761	-60 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-782 618	-721 857
Utgående redovisat värde	432 603	493 364

Not 14 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 861 081	19 861 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 861 081	19 861 081
Ingående avskrivningar	-10 064 797	-9 462 861
Årets avskrivningar	-601 936	-601 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 666 733	-10 064 797
Utgående redovisat värde	9 194 348	9 796 284

Not 15 Stambyte

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 616 733	32 616 733
Ingående avskrivningar	-1 360 074	-707 739
Årets avskrivningar	-652 335	-652 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 012 409	-1 360 074
Utgående redovisat värde	30 604 324	31 256 659

Handwritten signature and initials

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 620	143 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 620	143 620
Ingående avskrivningar	-125 652	-118 602
Årets avskrivningar	-7 050	-7 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 702	-125 652
Utgående redovisat värde	10 918	17 968

Not 17 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	45 591	5 783
Avräkningskonto förvaltare	3 044 008	1 675 594
Skattefordran	37 499	40 491
Övrig kortfristig fordran	107 157	151 738
	3 234 255	1 873 606

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV/Bredbandskostnad	69 969	69 095
Ekonomisk Förvaltning	32 261	31 313
Fastighetsförsäkring	139 472	132 441
Avfallshantering	16 666	16 586
Vatten	27 029	17 207
Mätdata	5 579	5 338
Service avtal	11 464	11 433
	302 440	283 413

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea nr 3978 88 24080	1,410	2022-04-29	14 172 000	14 332 000
Danske Bank 1397-01-64281	0,880	2020-11-30		9 735 000
Danske Bank 1397-01-65326	0,550	2020-01-23		9 848 000
Danske Bank 1397-01-70028	0,490	2020-02-28		3 978 000
Danske Bank 1397-01-70990	1,010	2023-05-31	9 665 000	9 765 000
Danske Bank 1235-01-18789	0,79	2024-02-28	13 536 000	
Danske Bank 1302-01-12524	0,77	2025-12-30	9 635 000	
			47 008 000	47 658 000
Kortfristig del av långfristig skuld			650 000	650 000

[Handwritten signatures and initials]

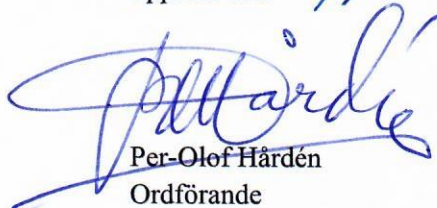
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	34 633	34 962
Styrelsearvoden	53 900	18 100
Sociala avgifter	10 985	4 811
Revision	16 500	16 500
Fastighetsel	107 617	126 853
Fjärrvärme	49 111	47 857
Reparationer	8 170	0
Förutbetalda avgifter och hyror	613 834	600 256
Städavgift	12 313	9 975
Avfall	1 971	585
Trädgårdsskötsel extradebiteringar	8 095	0
Snöröjning/sandning	3 166	0
	920 295	859 899

Not 21 Ställda säkerheter

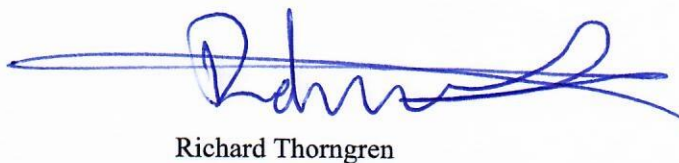
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 452 000	52 452 000
	52 452 000	52 452 000

Uppsala den 19/4-2021


Per-Olof Hårdén
Ordförande


Annika Bergström


Göran Carlsson


Richard Thorngren


Lars-Göran Ahlinder

Min revisionsberättelse har lämnats 10 maj 2021


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan, org.nr 717600-2017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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.

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 misstag, 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 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.
- 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.

 1(2)

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 Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 10 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

