



Årsredovisning
för
BRF Dellenvägen 11-15
Organisationsnummer 769604-7211

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31



CF AA NS EJ HS

 1

Förvaltningsberättelse för år 2021

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) – s k äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens registrerades 1999-08-31 och stadgar registrerades 2000-02-01. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen under verksamhetsåret

Den av föreningsstämman valda styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning :

Amanda Andersson	Ledamot – Ordförande
Cédric Fontaine	Ledamot – Kassör
Erik Johansson	Ledamot
Henrik Sjögren	Ledamot
Niklas Söderstedt	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har varit Tomas Ericson, Auktoriserad revisor på Borev Revision, vald på föreningsstämman.

Valberedning

Pontus Sundback utgjorde valberedning fram till den ordinarie föreningsstämman, där Saga Hiller valdes.

Sammanträden under verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2021.

En extra föreningsstämma hölls den 1 november 2021.

Styrelsen har under 2021 hållit 11 protokollförda sammanträden, och 1 arbetsmöte.

Löner och arvoden

Föreningen har inga anställda. Styrelsens arvode har under 2021 uppgått till 5 994 kr.

Arvodet var 999 kr / år per styrelseledamot eller suppleant.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen består av 18 lägenheter. Under året 2021 har 3 lägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

I 2021 var överlåtelseavgift 1 110 kr och pantsättningsavgift 400 kr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1948. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 019 kvm, varav 939 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta. Fastighetsbeteckningen är Stockholm Dellen 2.

Värdeåret är 1971. Föreningen innehar tomträtten med fastighetsbeteckningen Stockholm Dellen 2.

Nuvarande tomträttsavgäld är 74 200 kronor och gäller t.o.m 2026-12-31.

Taxeringsvärde

Fastigheten är för år 2021 taxerad till 22 838 000 kr, varav byggnadsvärde uppgår till 10 827 000 kr.

Fastighetsskatt

Den slutliga skatten för år 2021 blev 32 102 kr.

CF
AA NS
ET HS

Z

Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes i maj 2021 för att finansiera stambytet.

Lägenheterna

Antal	Storlek	Andelstal	Avgift tom april 2021	Avgift från maj 2021
12 st	2 rok 58 m ²	6,177	3 550 kr / månad	4 036 kr / månad
3 st	2 rok 53 m ²	5,644	3 244 kr / månad	3 688 kr / månad
3 st	1 rok 28 m ²	2,982	1 719 kr / månad	1 948 kr / månad

En obligatorisk avgift om 141 kr / månad för bredband faktureras fr.o.m. 2017-01-01 tillsammans med årsavgiften.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 3 garage, som hyrs ut för 1 500 kr / månad inklusive el till medlemmar och 1 600 kr / månad + moms till externa yresgäster.

Föreningen har 3 parkeringsplatser, som hyrs ut för 750 kr / månad till medlemmar.

Vid önskemål om att hyra garageplats eller parkering ombeds medlemmarna att ta kontakt med styrelsen för att placeras i respektive kö.

Hyreslokal

Föreningen har en hyreslokal om ca 35 m² som under 2021 hyrdes ut till Årstalidens Elservice. Hyran höjdes i juli 2021 från 2 800 kr / månad inklusive el till 3 100 kr / månad inklusive el.

Stadgeändringar

En ändring av stadgarna för att möjliggöra för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning behandlades för andra gången på den ordinarie föreningsstämman den 17 maj 2021. Det första tillfället var på en extra föreningsstämman den 16 december 2020. De nya stadgarna anmäldes till Bolagsverket för godkännande. Vid anmälan till Bolagsverket kunde ärendet inte behandlas eftersom stadgarna saknade ändringar som skulle gjort efter att lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ändrades 2016. Vid en extra föreningsstämman den 1 november 2021 behandlades de nödvändiga ändringarna för första gången. Ändringarna måste behandlas vid ytterligare en stämman innan en ny anmälan till Bolagsverket kan göras.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Kabel-TV och internet

Föreningen är ansluten till Com Hem och grundutbudet för TV ingår i avgiften.

Föreningen är ansluten till Stokabs fibernät och har en gruppanslutning för 100/100 Mbit bredband med Ownit.

Försäkring

Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

ET
CF AA NS HS

2

Fastighetsunderhåll

Förutom den löpande städning, vår- och höststädning, har nedanstående underhåll utförts :

År	Utfört underhåll
2021	Stambytet
2020	Service på brandsläckarna
2020	OVK ventilationskontrol
2020	Energideklaration
2018	Spolning och behandling av tak
2018	Spackling och målning av trapphus
2018	Byte och service av brandsläckare
2017	Fasad & balkonrenovering
2016	Karmventiler justerades i samtliga lägenheter i syfte att förbättra ventilationen
2016	Fiber installerades under hösten 2016
2015	Besiktning av yttertaket
2015	Nya karmventiler monterades som en följd av ventilationsbesiktning
2014	Ventilationsbesiktning
2014	Radonmätning
2014	Ny torktumlare
2013	Underhåll av belysning och el i garage av Kenneths Elservice
2011	Stamspolning har gjorts i rörledningarna
2011	Sophämningslösningen har bytts ut under hösten efter direktiv från kommunen
2010	Samtliga fönster har renoverats utvändigt och målats om
2008	Nya ytterdörrar, tre (3) stycken, har införskaffats
2005	Torkfläkten i torkrummet har bytts ut till ny modell

CF EJ HS
AA NS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	901	846	790	786	811	782
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 431	108	104	176	-1 433	110
Låneskulder (tkr)	10 041	6 271	6 411	6 461	6 536	5 036
Balansomslutning (tkr)	13 312	13 951	14 017	14 053	13 986	13 915
Soliditet (%)	23%	54%	53%	52%	51%	62%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	802	735	735	735	735	735
Skuld kr/kvm	10 694	6 679	6 828	6 881	6 961	5 363

Det negativa resultatet 2017 beror på renoveringen av fasaden (inkl. balkonger och takfot) som kostade cirka 1,5 miljoner kronor.

Årsavgift av 802 kr/kvm i 2021 är ett genomsnitt av 735 kr/kvm fram till april och 835 kr/kvm från maj

Det negativa resultatet 2021 beror på stambytet som kostade cirka 4,7 miljoner kronor 2021.

Förändring likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	805 185	774 417
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	901 170	846 409
Finansiella intäkter	0	0
Minskning av kortfristiga fordringar	6 531	0
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 421	0
Summa inbetalningar	4 927 122	846 409
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-5 132 822	-557 066
Finansiella kostnader	-96 271	-84 273
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-3 034
Minskning av långfristiga skulder	-230 000	-140 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	-31 269
Summa utbetalningar	-5 459 093	-815 641
Likvida medel vid årets slut	273 214	805 185
Årets förändring av likvida medel	-531 971	30 768

Korrigerig av kolumnen 2020 : i årsredoviningen 2020 var beloppen "Minskning av kortfristiga fordringar" och "Ökning av kortfristiga skulder" fel, det är rättat nu.

CF EJ HS
AA NS

2

Förändringar eget kapital

	2021-12-31		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	2021-01-01
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	8 289 994	0	0	8 289 994
Fond för yttre underhåll	596 964	68 514	0	528 450
S:a bundet eget kapital	8 886 958	68 514	0	8 818 444
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 334 351	-68 514	108 373	-1 374 211
Årets resultat	-4 430 625	-4 430 625	-108 373	108 373
Summa ansamlad förlust	-5 764 976	-4 499 139	0	-1 265 837
Summa eget kapital	3 121 982	-4 430 625	0	7 552 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 430 625
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 265 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 514
summa balanserat resultat	-5 764 976

Styrelsen föreslår följande disposition :
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

-5 764 976

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Jämföres med räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

RESULTATRÄKNING

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	<i>Not 2</i>	901 170	846 409
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	<i>Not 3</i>	-5 040 008	-506 814
Övriga externa kostnader	<i>Not 4</i>	-60 445	-19 085
Fastighetsskatt		-32 369	-31 166
Avskrivningar byggnader		-100 000	-100 000
Summa fastighetskostnader		-5 232 822	-657 066
Rörelseresultat		-4 331 652	189 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-98 973	-80 970
Summa finansiella poster		-98 973	-80 970
Resultat efter finansiella poster		-4 430 625	108 373
Årets resultat		-4 430 625	108 373

CF EJ HS
AA NS

2⁷

BALANSRÄKNING

		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	13 013 184	13 113 184
Summa anläggningstillgångar		13 013 184	13 113 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 013 184	13 113 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar			
Kortfristiga fordringar	Not 6	165	6 691
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	Not 7	25 513	25 518
Summa fordringar		25 678	32 209
Kassa och bank			
Bankkonto penningmarknadskonto		273 214	805 185
Summa kassa och bank		273 214	805 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298 892	837 394
SUMMA TILLGÅNGAR		13 312 076	13 950 578

CF AA NS ET HS

2 8

BALANSRÄKNING

		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 289 994	8 289 994
Yttre reparationsfond		596 964	528 450
Summa bundet eget kapital		8 886 958	8 818 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 873 350	-1 370 214
Årets resultat		108 373	104 377
Summa fritt eget kapital		-5 764 976	-1 265 837
SUMMA EGET KAPITAL		3 121 982	7 552 607
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 451 265	6 271 265
Summa långfristiga skulder		8 451 265	6 271 265
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	1 590 000	0
Leverantörsskulder	Not 9	54 922	43 302
Ränteskulder		10 052	7 350
Skatteskulder	Not 10	6 127	5 977
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	Not 11	77 728	70 077
Summa skulder		1 738 829	126 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 312 076	13 950 578

CF AA Nr EJ HS

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisningen i mindre företag (K2).

Fastigheten

Fram till 2018 var principen för avskrivningen att följa amorteringarna på lånen, som var 100 000 kr / år. På grund av låg amortering av lånen 2018-2019 har denna korrelation slutat. Den nya principen är att fortsätta att avskriva 100 000 kr / år utan korrelation med amorteringen av lånen. 2019 var en transition med en avskrivning på 125 000 kr för att balansera den låga avskrivningen 2018 (75 000 kr).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning yttre reparationsfond sker, enligt stadgarna, med 0,3% av taxeringsvärdet.

I 2021 var taxeringsvärdet 22 838 000 kr och "Avsättning yttre reparationsfond" till 68 514 kr.

Yttre reparationsfond uppgår 2021-12-31 till 596 964 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i noter.

Not 2 - Nettoomsättning

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter lokaler	88 000	74 900
Intäkter parkeringsplatser	27 000	23 477
Årsavgifter bostäder	752 676	689 868
Inbetalt bredband	30 456	30 456
Övriga rörelseintäkter	3 038	27 708
Summa nettoomsättning	901 170	846 409

Not 2.1 – Övriga rörelseintäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pantsättning-överlåtelsesavgift	3 038	1 910
Omvänd gammal fordran Bring Technologies från 2015		22 057
Omvänd gammal kredifaktura avgift från 2018		3 741
	3 038	27 708

Den omvända kundfordran kommer från 2015 då Föreningen fick en oavsiktligt för stor inbetalning från Bring Technologies, kopplat till ett (sedan 2015 uppsagda) avtal med att sköta Föreningens fakturering.

CF EJ HS
AA NS

Z

Not 3 - Driftkostnader

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reparation och underhåll	Not 3.1	-4 674 219	-177 315
Tomträttsavgäld		-74 200	-74 200
El		-31 735	-19 051
Värme		-163 747	-147 855
Vatten och avlopp		-25 170	-18 911
Sophämtning		-8 430	-7 086
Kabel-TV		-5 497	-5 395
Bredband		-30 456	-30 456
Fastighetsförsäkring		-26 554	-26 545
Summa driftkostnader		-5 040 008	-506 814

Not 3.1 – Reparation och underhåll

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Största utgifter redovisas nedan</i>			
Stambyte		-4 484 844	
Stambyte projektledning		-176 250	-137 500
Kontroll avloppsstammar & lukt			-13 951
Service på brandsläckarna			-5 614
OVK ventilationskontroll			-6 250
Energideklaration			-3 000
Övriga underhållskostnader		-13 125	-11 000
Summa Reparation och underhåll kostnader		-4 674 219	-177 315

Not 4 - Övriga externa kostnader

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inköp av materiel och varor		-7 653	-5 116
Kameral förvaltning		-2 970	-1 188
Ersättningar till revisorer		-17 500	0
Övriga förvaltningskostnader		-2 291	-1 345
Styrelsearvoden		-5 994	-5 994
Bankkostnader		-1 203	-753
Inteckningsåtgärd för pantbrev *		-17 815	
Övriga externa tjänster		-5 019	-4 689
Summa övriga externa kostnader		-60 445	-19 085

* Föreningen har debiterats 17 815 kr för att höja lånetaket i samband med de nya lånen för att finansiera stambyten. Den 4 maj 2021 har inteckningsbeloppet ökat med nya pantbrev om 822 000 kr för att säkerställa lånen. Det totala inteckningsbeloppet är nu 10 222 000 kr.

CF 44 N7 ET HS



Not 5 – Anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader	11 611 064	11 611 064
Ackumulerade avskrivningar	-3 470 127	-3 370 127
Markanläggningar	4 872 247	4 872 247
Summa anläggningstillgångar	13 013 184	13 113 184

Not 6 – Kortfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Hysesfordringar	141	6 691
Kundfordringar	0	0
Avräkning för skatter (skattekonto)	24	0
Summa kortfristiga fordringar	165	6 691

Not 7 – Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förskottsbetalda försäkringspremier	4 425	4 430
Förskottsbetalda bredband	2 538	2 538
Förskottsbetalda tomträttsavgäld	18 550	18 550
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	25 513	25 518

Not 8 – Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesasts</u> <u>2021-12-31</u>	<u>Räntesasts</u> <u>2020-12-31</u>	<u>Villkors</u> <u>ändringsdag</u>	<u>Belopp</u> <u>2021-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2020-12-31</u>
Swedbank 2655333199	1,31%	1,31%	2027-06-23	2 350 586	2 430 586
<i>Under året amorterats</i>				80 000	60 000
Swedbank 2757417569	1,02%	1,02%	2024-06-19	2 180 679	2 260 679
<i>Under året amorterats</i>				80 000	60 000
Swedbank 858909258	1,60%	1,60%	2030-06-19	1 540 000	1 580 000
<i>Under året amorterats</i>				40 000	20 000
Swedbank 295341091-3	0,74%		2024-02-23	800 000	
<i>Under året amorterats</i>				0	
Swedbank 295347922-3	0,70%		2023-03-24	1 580 000	
<i>Under året amorterats</i>				20 000	
Swedbank 295356012-1	0,65%		2022-04-25	1 590 000	
<i>Under året amorterats</i>				10 000	
Summa				10 041 265	6 271 265
Summa långfristig del av långfristigaskulder				8 451 265	6 271 265
Summa kortfristig del av långfristigaskulder				1 590 000	0
Under året amorterats				230 000	140 000

CF
A4 NS EJ HS

Z

Not 9 – Leverantörsskulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fjärrvärme	41 923	33 677
Vatten, avlopp, avfall	5 610	5 102
El	6 186	3 770
Årskostnad banktjänster	1 203	753
Summa leverantörsskulder	54 922	43 302

Not 10 – Skatteskulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsskatteskuld	2 727	2 777
Utgående moms	2 727	2 777
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	5 454	5 554

Not 11 – Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Hysesintäkter lokaler	7 600	7 800
Intäkter parkeringsplatser	2 250	2 250
Årsavgifter bostäder	65 340	57 489
Inbetalt bredband	2 538	2 538
Summa förutbetalda intäkter	77 728	70 077

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 25 mars 2022.



Amanda Andersson
Ledamot – Ordförande



Cédric Fontaine
Ledamot – Kassör



Erik Johansson
Ledamot



Henrik Sjögren
Ledamot



Niklas Söderstedt
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2022.



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dellenvägen 11-15, org.nr 769604-7211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dellenvägen 11-15 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. 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.

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 Dellenvägen 11-15 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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.

Uppsala den 12 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor