

Årsredovisning 2023

Brf Dalbyn

716456-8193



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Malung Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 3:93	1988	Malungs kommun

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 772 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Arne Sjödahl	Ordförande
Eva Johansson	Styrelseledamot
Joakim Erlandsson	Styrelseledamot
Mikael Norling	Styrelseledamot
Anders Nilsson	Suppleant
Niclas Olsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Tomas Ericson Aukoriserad Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-09.

Extra stämma hölls 2023-09-30. Stadgeändringar, ansluta fyra suterrängvåningar genom tilläggsavtal, föreningens kostnader skall fördelas genom debiteringsandelstal baserat på boarea. Styrelsen fick också mandat att slutföra förhandlingarna med SkiStar om markförvärv.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda planerade underhåll

2023 ● 2 nya tak, nya spröjs på fönster, nyanockplåtar på tak, flyttning av stolpar på parkeringsplatsen

Underhållsplan

Föreningen har en förenklad underhållsplan som uppdaterades 2022. Styrelsen avser att se över underhållsplanen under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya debiteringsandelstal är framtagna för justering av årsavgiften. Höjning av årsavgifterna för år 2024 kommer att ske med 20 %.

Nuvarande arrendeavtal med SkiStar löper ut 2025-04-30. Förhandlingar med SkiStar pågår om att köpa marken. Avstyckning, 3 000 kvm, av den arrenderade marken har godkänts enligt önskemål från SkiStar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 871 462	1 684 377	1 539 294	1 632 000
Resultat efter fin. poster	-812 398	-106 932	-882 978	-679 140
Soliditet (%)	96	97	97	97
Yttre fond	693 327	589 327	1 021 577	917 577
Taxeringsvärde	26 207 000	26 207 000	26 207 000	22 767 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	673	632	576	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	105,6	105,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm	-	-	-	-
Sparande per kvm	78	86	-1	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	166	160	190	195
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	132	118	118	110
Energikostnad per kvm	298	279	308	305
Räntekänslighet	-	-	-	-

Flerårsöversikten är ej jämförbar med tidigare årsredovisningar då nya lagkrav gäller från 2023.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Värme ingår inte i avgiften.

Kostnader för el (totalt 453 089 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Årets förlust beror främst på kostnader för planerat underhåll med ca 680 tkr. De balanserade underskotten beror delvis på genomförda underhåll tidigare år. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2023 med 10% och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 20% 1 januari 2024. Styrelsen planerar framtida ekonomiska åtaganden med hjälp av avgiftshöjningar och försäljning av SkiStar aktier. Upptagande av lån kan också bli aktuellt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 000 000	-	-	34 000 000
Fond, yttre underhåll	589 327	-	104 000	693 327
Balanserat resultat	-6 415 941	-106 932	-104 000	-6 626 873
Årets resultat	-106 932	106 932	-818 825	-818 825
Eget kapital	28 066 454	0	-818 825	27 247 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 626 873
Årets resultat	-818 825
Totalt	-7 445 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-689 796
Balanseras i ny räkning	-6 859 901
	-7 445 697

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 871 462	1 684 377
Övriga rörelseintäkter		0	4
Summa rörelseintäkter		1 871 462	1 684 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 065 551	-1 285 431
Övriga externa kostnader	7	-184 481	-97 180
Personalkostnader	8	-129 149	-95 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 996	-342 150
Summa rörelsekostnader		-2 719 177	-1 819 949
RÖRELSERESULTAT		-847 716	-135 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 318	36 053
Summa finansiella poster		35 318	36 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812 398	-99 516
Skatt		-6 427	-7 416
ÅRETS RESULTAT		-818 825	-106 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	9	27 337 854	27 677 850
Summa materiella anläggningstillgångar		27 337 854	27 677 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 391 854	27 731 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		147 341	100 084
Övriga fordringar	11	49 552	54 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 321	46 748
Summa kortfristiga fordringar		247 214	201 637
Kassa och bank			
Kassa och bank		757 232	1 002 336
Summa kassa och bank		757 232	1 002 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 004 446	1 203 973
SUMMA TILLGÅNGAR		28 396 300	28 935 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 000 000	34 000 000
Fond för yttre underhåll		693 327	589 327
Summa bundet eget kapital		34 693 327	34 589 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 626 873	-6 415 941
Årets resultat		-818 825	-106 932
Summa fritt eget kapital		-7 445 697	-6 522 873
SUMMA EGET KAPITAL		27 247 630	28 066 454
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 001	58 578
Skatteskulder		20 332	16 473
Övriga kortfristiga skulder		0	2 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 081 337	791 866
Summa kortfristiga skulder		1 148 670	869 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 396 300	28 935 823

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 002 336	738 206
Resultat efter finansiella poster	-818 825	-106 932
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	339 996	342 150
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-478 829	235 218
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 577	41 119
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	279 301	-12 208
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-245 104	264 130
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-245 104	264 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	757 232	1 002 336

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalbyn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, kabel-tv, snöröjning och sophämtning.

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.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 411 376	1 274 782
Förbrukningskostnader	453 089	400 658
Övriga intäkter	6 997	8 941
Summa	1 871 462	1 684 380

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	3 311	34 826
Yttre skötsel	79 112	71 194
Summa	82 423	106 020

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	42 046	4 687
Planerat underhåll	689 796	0
Summa	731 842	4 687

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	459 420	451 677
Vatten	366 850	333 534
Sophämtning	114 662	102 857
Summa	940 932	888 068

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 313	66 077
Tomträttsavgälder	10 000	10 833
Vägavgifter	54 465	49 196
Kabel-TV	55 380	49 625
Fastighetsskatt	116 196	110 925
Summa	310 354	286 656

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	4 568
Juridiska kostnader	80 875	0
Revisionsarvoden	16 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	60 164	59 365
Övriga förvaltningskostnader	11 915	8 335
Administration, kontor och övrigt	12 167	9 737
Bankkostnader	2 860	2 676
Summa	184 481	97 180

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	87 300	71 400
Löner, arbetare	0	4 000
Resekostnader	18 980	3 219
Sociala avgifter	22 869	16 569
Summa	129 149	95 188

NOT 9, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 000 000	34 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 000 000	34 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 322 150	-5 980 000
Årets avskrivning	-339 996	-342 150
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 662 146	-6 322 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 337 854	27 677 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 207 000	26 207 000
Taxeringsvärde mark	0	0
Summa	26 207 000	26 207 000

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	54 000	54 000
Summa	54 000	54 000

Aktier: Skistar B, innehav 12 000 st
Marknadsvärde: 1 436 400 kr

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 552	52 389
Övriga fordringar	0	2 416
Summa	49 552	54 805

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 386	9 386
Försäkringspremier	25 894	22 521
Förvaltning	15 041	14 841
Summa	50 321	46 748

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 250	71 400
El	85 083	80 589
Sociala avgifter	25 000	22 439
Förutbetalda avgifter/hyror	870 004	605 438
Beräknat revisionsarvode	15 000	12 000
Summa	1 081 337	791 866

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Köpekontrakt för markköp av SkiStar har undertecknats, köpesumma 17,5 milj kronor. Tillträde sker i augusti 2024. Upptagande av lån kan också bli aktuellt, lånelöfte har erhållits. Finansieringsalternativ kommer att presenteras på årsstämman.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Eva Johansson
Styrelseledamot

Nils Arne Sjödahl
Ordförande

Joakim Erlandsson
Styrelseledamot

Mikael Norling
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512579875

Dokument

Brf Dalbyn, 716456-8193 - Ej undertecknad
årsredovisning 2023
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-03-11 10:58:12 CET (+0100) av Maria
Andrén (MA)
Färdigställt 2024-03-12 10:45:40 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)
Simpleko
maria.andren@simpleko.se

Signerare

Nils Arne Sjödahl (NAS)
nilsarne.sjodahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Arne Sjödahl"
Signerade 2024-03-11 14:34:10 CET (+0100)

Eva Birgitta Johansson (EBJ)
eva@ekonomerna.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Birgitta Johansson"
Signerade 2024-03-12 08:21:05 CET (+0100)

Joakim Erlandsson (JE)
joakim.erlandsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ERLANDSSON"
Signerade 2024-03-12 09:52:27 CET (+0100)

Mikael Norling (MN)
mikael.norling@maxi.ica.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL NORLING"
Signerade 2024-03-11 11:20:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512579875

Tomas Ericson (TE)

BOREV Revision AB

tomas.ericson@borev.se

Signerade 2024-03-12 10:45:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalbyn, org.nr 716456-8193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalbyn för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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. 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 Dalbyn för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.03.2024 10:33

DOCUMENT ID:

Hykwbs66a

ENVELOPE ID:

rJXhUZsaTa-Hykwbs66a

DOCUMENT NAME:

Brf Dalbyn - RB 2023 - inventar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	 Signed	12.03.2024 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	12.03.2024 10:47	Low	IP: 62.20.223.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed