

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Dovhjorten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### 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. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

Agneta Kjellin	Ordförande
Monica Bergfors	Ledamot
Håkan Mattsson	Ledamot

Kjell Andersson	Suppleant
Mikael Karlsson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Andersson, Mikael Karlsson och Håkan Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

### Valberedning

Jan Kjellin  
Tommy Nordbäck

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TENSTA-ÅSBY 2:65	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 8 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 086 m<sup>2</sup>, varav 2 086 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Averkning av skog på föreningens mark	2020	
Internetfiber	2020	10 hushåll
Takrengöring	2019	16 hushåll
Internetfiber	2019	6 hushåll
Översyn av värmepannor. Rengöring och inställning av ventilation.	2018	16 hushåll
Översyn av värmepannor, inställning av ventilation.	2016	16 hushåll
Rengöring av ventilationer	2015	16 hushåll
Byte till nya brevlådor	2014	16 st nya lådor
Målning av fasader	2013	8 parhus målade
Avhärtningsfilter	2012	4 st filter bytta
Pannbyte	2009	6 pannor bytta
Avhärtningsfilter	2009 - 2010	12 st filter bytta
Pannbyte	2005 - 2007	10 pannor utbytta
Målning av fasader	2001	
Planerat underhåll	År	
Byte av värmepumpar	2022	
Ventilationsrengöring	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

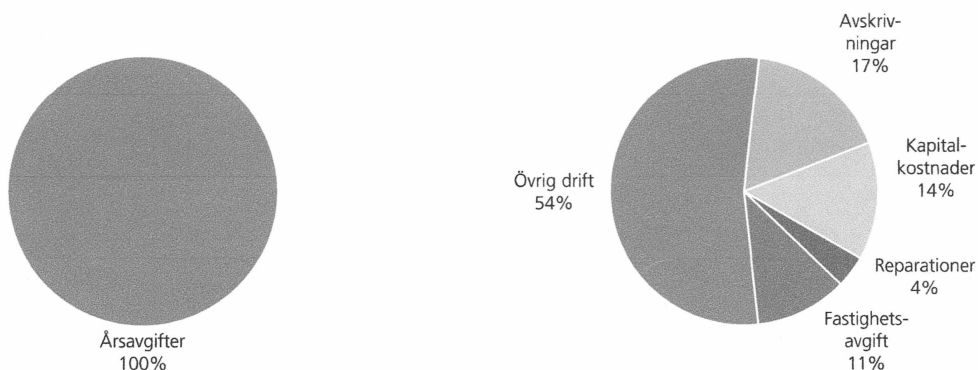
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 7,55 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 465 727</b>	<b>1 350 610</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 017 784	962 855
Finansiella intäkter	0	9
Minskning kortfristiga fordringar	1 435	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	60 375
	<b>1 019 219</b>	<b>1 023 239</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	597 848	546 032
Finansiella kostnader	123 496	127 558
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 112
Minskning av långfristiga skulder	206 420	206 420
Minskning av kortfristiga skulder	50 066	0
	<b>977 830</b>	<b>908 122</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 507 116</b>	<b>1 465 727</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>41 389</b>	<b>115 117</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Internetfiber drogs in i 10 st hushåll under våren 2020.

Skogsavverkning av skog på föreningens mark utfördes under Maj 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	488	460	414	414
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 023	5 122	5 221	5 320
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	4	4	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	61	62	76
Soliditet (%)	28	27	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	138	144	154
Nettoomsättning (tkr)	1 018	960	864	864

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 086 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 032 000	0	0	2 032 000
Fond för yttre underhåll	1 303 297	147 059	0	1 156 238
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 335 297</b>	<b>147 059</b>	<b>0</b>	<b>3 188 238</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	643 633	-147 059	138 277	652 415
Årets resultat	145 443	145 443	-138 277	138 277
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>789 076</b>	<b>-1 616</b>	<b>0</b>	<b>790 692</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 124 373</b>	<b>145 443</b>	<b>0</b>	<b>3 978 930</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	145 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	790 691
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 059
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>789 075</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>789 075</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 017 600	960 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184	2 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 017 784</b>	<b>962 855</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-477 734	-431 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 632	-59 156
Personalkostnader	Not 6	-46 482	-54 890
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 997	-150 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-748 845</b>	<b>-697 029</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>268 939</b>	<b>265 826</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 496	-127 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 496</b>	<b>-127 549</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>145 443</b>	<b>138 277</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>145 443</b>	<b>138 277</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	13 196 262	13 347 259
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 196 262</b>	<b>13 347 259</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 198 262</b>	<b>13 349 259</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	88
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 533 915	1 494 086
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 533 915</b>	<b>1 494 174</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	213	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>213</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 534 128</b>	<b>1 494 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 732 390</b>	<b>14 843 433</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 032 000	2 032 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 303 297	1 156 238
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 335 297</b>	<b>3 188 238</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		643 633	652 415
Årets resultat		145 443	138 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>789 076</b>	<b>790 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 124 373</b>	<b>3 978 930</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 272 246	3 991 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 272 246</b>	<b>3 991 166</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	206 420	6 693 920
Leverantörsskulder		4 280	27 190
Skatteskulder		25 692	57 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	99 379	94 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>335 771</b>	<b>6 873 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 732 390</b>	<b>14 843 433</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 017 600	960 000
		<b>1 017 600</b>	<b>960 000</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	2 735
	Övriga intäkter	184	120
		<b>184</b>	<b>2 855</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	7 475	0
	Fastighetskötsel gård beställning	71 250	0
	Myndighetstillsyn	0	20 913
	Serviceavtal	18 000	0
		<b>96 725</b>	<b>20 913</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	4 610	45 132
	Värmeanläggning/undercentral	17 508	22 204
	Ventilation	11 726	0
	Elinstallationer	0	4 795
	Mark/gård/utemiljö	0	15 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 000
		<b>33 844</b>	<b>101 131</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	137 400
		<b>0</b>	<b>137 400</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	4 779	7 796
		<b>4 779</b>	<b>7 796</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 386	60 746
	Markhyra/vägavgift/avgäld	8 000	8 000
	Bredband	170 000	0
		<b>246 386</b>	<b>68 746</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>477 734</b>	<b>431 986</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	306
	Juridiska åtgärder	12 422	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 625
	Föreningskostnader	438	731
	Förvaltningsarvode	39 932	39 326
	Administration	1 110	1 465
	Konsultarvode	0	-1 487
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		<b>73 632</b>	<b>59 156</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 600	41 770
	Sociala kostnader	9 882	13 120
		<b>46 482</b>	<b>54 890</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	150 997	150 997
		<b>150 997</b>	<b>150 997</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 921 501	22 921 501
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 921 501</b>	<b>22 921 501</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 323 608	-2 172 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 997	-150 997
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 474 605</b>	<b>-2 323 608</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-7 250 634	-7 250 634
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-7 250 634</b>	<b>-7 250 634</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 196 262</b>	<b>13 347 259</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	540 000	540 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 920 000	9 920 000
	Taxeringsvärde mark	2 880 000	2 880 000
		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 800 000	12 800 000
		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	25 999	25 999
	Skattefordran	800	0
	Klientmedel hos SBC	1 165 695	1 124 306
	Placeringskonto hos SBC	341 421	341 421
	Fordringar	0	2 360
		<b>1 533 915</b>	<b>1 494 086</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 156 238	1 009 179
	Reservering enligt stadgar	147 059	147 059
	Reservering enligt stämmobeslut	0	70 324
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-70 324
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 303 297</b>	<b>1 156 238</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	3 544 916	3 603 836	2022-06-01
	Handelsbanken	0,890 %	6 487 500	6 600 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,160 %	446 250	481 250	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 478 666</b>	<b>10 685 086</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-206 420	-6 693 920	
			<b>10 272 246</b>	<b>3 991 166</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 446 566 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 147 000	21 147 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 366	10 184
	Avgifter och hyror	91 013	84 800
		<b>99 379</b>	<b>94 984</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKYTTORP den 15/3 2021

Agneta Kjellin  
Ordförande



Monica Bergfors  
Ledamot



Håkan Mattsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 - 2021

Johan Gråhn  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Dovhjorten 1

Org.nr 716422-5240

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 Brf Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 2020 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 12 april 2020

  
\_\_\_\_\_  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor