



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dalen Tjuvkiel



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dalen Tjuvkil

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Tjuvkil Dalen. Föreningens andel är 26,5 procent. Samfälligheten förvaltar miljöhus, lekplats, gatubelysning, vägen och vinterväghållning.

Styrelsen

Linda Elvinsson	Ordförande
Åke Hermansson	Vice ordförande
Martin Lindahl	Kassör
Emma Fürst	Ledamot
Jacob Gustavsson	Ledamot
Rebecca Ringberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Axelsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Sverige AB
------------------	------------------	------------------------

Valberedning

Sven Adamsson
Raymond Brants

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.
Extra föreningsstämma hölls 2021-10-04. Beslut om försäljning av mark.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjuvkil 2:194	2020	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburet radiatorsystem. Golvvärme i våtrum.

Byggnadsår och ytor

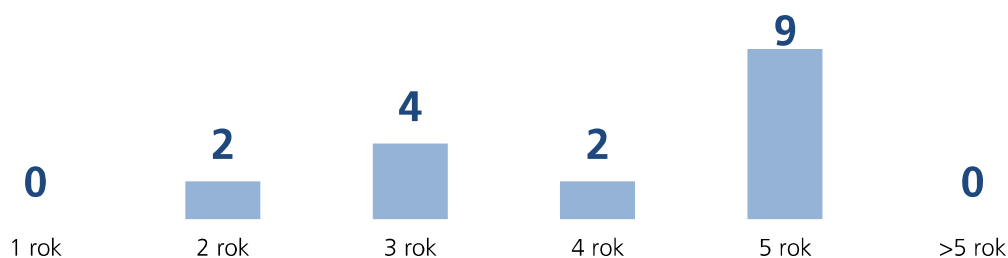
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2020 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 525 m², varav 1 525 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

	År
Montering av stuprännor på balkonger till lägenheterna	2021
Byte av armaturer på förråd	2021

Planerat underhåll

	År
Montering av cykelställ	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

SBC

Föreningens ekonomi

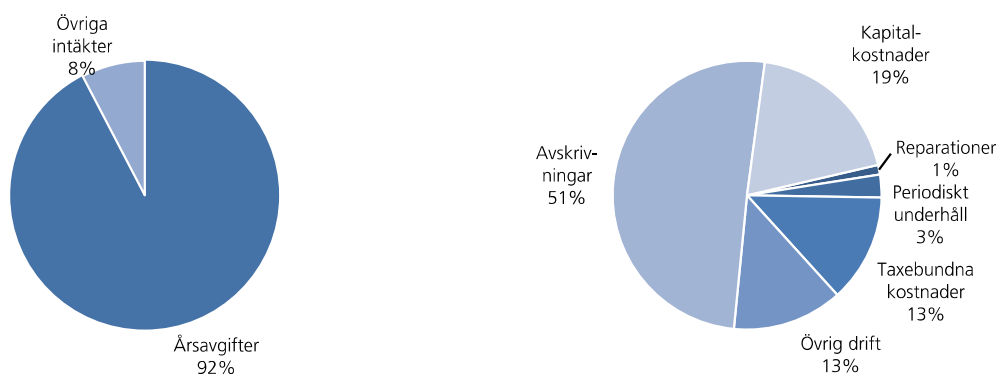
Vi planerar att upprätta en underhållsplan under år 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 964	175 148
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 034 934	556 790
Finansiella intäkter	183	0
Försäljning mark	246 750	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 519
Medlemsinsatser	0	50 950 000
Ökning av kortfristiga skulder	41 343	0
	1 323 210	51 527 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	376 390	330 109
Finansiella kostnader	234 278	117 512
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	19 576 121
Ökning av kortfristiga fordringar	17 122	0
Minskning av långfristiga skulder	215 176	1 472 120
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 857 631
	842 967	51 353 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	829 208	348 964
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	480 244	173 816

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll under året:

- Försäljning av mark för att justera tomtgränser.
- Installation av stuprännor på balkongerna till lägenheterna.
- Montering av skyltar på parkeringsplatserna.
- Byte av armaturer på förråden.

Händelser under året:

- Vi har haft en extra stämma.
- Styrelsen anordnade ett glöggmingel innan jul.
- Köpt in två handjagare för medlemmarna att nyttja.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	341	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 761	11 902	12 867
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	22	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	62	0
Soliditet (%)	74	74	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	-74	0
Nettoomsättning (tkr)	1 033	557	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 525 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 650 000	0	0	52 650 000
Fond för yttre underhåll	123 220	62 220	0	61 000
S:a bundet eget kapital	52 773 220	62 220	0	52 711 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-197 111	-62 220	-73 891	-61 000
Årets resultat	-192 120	-192 120	73 891	-73 891
S:a ansamlad förlust	-389 231	-254 340	0	-134 891
S:a eget kapital	52 383 989	-192 120	0	52 576 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-192 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-134 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 220
summa balanserat resultat	-389 231

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

33 750
-355 481

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 032 660	557 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 274	-210
Summa rörelseintäkter		1 034 934	556 790

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-261 266	-73 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 688	-236 753
Personalkostnader	Not 6	-1 437	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-616 569	-183 059
Summa rörelsekostnader		-992 960	-513 168

RÖRELSERESULTAT

41 975 **43 622**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	-22 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 278	-94 912
Summa finansiella poster		-234 095	-117 512

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-192 120 **-73 891**

ÅRETS RESULTAT

-192 120 **-73 891**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	69 668 621
		70 531 941
Summa materiella anläggningstillgångar	69 668 621	70 531 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 668 621	70 531 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	694 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	253 317
		28 904
		2 081
Summa kortfristiga fordringar	723 841	255 398
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		151 970
Summa kassa och bank	151 970	123 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	875 811	378 445
SUMMA TILLGÅNGAR	70 544 432	70 910 385

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 650 000	52 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	123 220	61 000
Summa bundet eget kapital		52 773 220	52 711 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-197 111	-61 000
Årets resultat		-192 120	-73 891
Summa ansamlad förlust		-389 231	-134 891
SUMMA EGET KAPITAL		52 383 989	52 576 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 818 845	17 951 720
Summa långfristiga skulder		11 818 845	17 951 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 116 323	198 624
Leverantörsskulder		65 114	29 055
Skatteskulder		26 069	18 324
Övriga skulder		1 862	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 231	136 553
Summa kortfristiga skulder		6 341 598	382 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 544 432	70 910 385

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	120 år	120 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	956 003	519 745
Vattenintäkter	76 680	37 258
Öresutjämning	-23	-3
	1 032 660	557 000

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	-210
	Återbäring försäkringsbolag	2 274	0
		2 274	-210
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 780	938
	Gemensamma utrymmen	6 646	0
	Gård	3 827	0
	Förbrukningsmateriel	140	0
		26 393	938
	Reparationer		
	Elinstallationer	14 006	0
		14 006	0
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	33 750	0
		33 750	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	87 683	32 850
	Sophämtning/renhållning	71 600	0
		159 283	32 850
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	2 081	45 632
	Samfällighetsavgift	18 008	21 709
		20 089	67 341
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 745	-27 486
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	261 266	73 643
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	43 794	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 688	0
	Föreningskostnader	3 300	0
	Styrelseomkostnader	510	0
	Förvaltningsarvode	40 368	23 834
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 444
	Administration	3 028	0
	Övriga driftkostnader	0	210 474
		113 688	236 753

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	1 785	15 000
	Sociala kostnader	-349	4 713
		1 437	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	111 729	33 039
	Yttertak K3	31 510	9 366
	Fasader/balkonger K3	49 234	14 634
	Fönster/dörrar och portar K3	59 080	17 561
	Stomkomplettering förening K3	26 289	7 774
	Stomkomplettering medlem K3	118 161	35 123
	Stamledningar VA K3	39 387	11 708
	Värmesystem K3	51 203	15 220
	Luftbehandlingssystem K3	31 510	9 366
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	66 958	19 903
	Sekundärbyggnader K3	7 877	2 342
	Utemiljö allmänt K3	23 632	7 025
		616 569	183 059
Not 8	BYGGNADER & MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 715 000	51 138 879
	Nyanskaffningar	0	19 576 121
	Avyttringar	-246 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 468 250	70 715 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-183 059	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-616 569	-183 059
	Utgående avskrivning enligt plan	-799 628	-183 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 668 621	70 531 941
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 672 993	26 919 743
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 891 000	1 199 000
	Taxeringsvärde mark	6 014 000	3 382 000
		24 905 000	4 581 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 905 000	4 581 000
		24 905 000	4 581 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	17 699	0	
	Klientmedel hos SBC	146 055	225 918	
	Fordringar	0	27 400	
	Räntekonto hos SBC	531 183	0	
		694 937	253 317	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	28 904	2 081	
		28 904	2 081	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	61 000	0	
	Reservering enligt stadgar	62 220	61 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	123 220	61 000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	0,900 %	5 967 354	6 050 114
	Swedbank	1,220 %	5 983 907	6 050 115
	Swedbank	1,470 %	5 983 907	6 050 115
	Summa skulder till kreditinstitut		17 935 168	18 150 344
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 116 323	-198 624
			11 818 845	17 951 720
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31	
	Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 942 048 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Vatten	0	10 915
Arvoden	12 500	15 000
Sociala avgifter	3 928	4 713
Ränta	28 618	29 879
Avgifter och hyror	79 685	76 046
Upplupen kostnad gräsklippning 2021	7 500	0
	132 231	136 553

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av cykelställ i förråden.

Styrelsens underskrifter

Kungälv den / 2022

Linda Elvinsson
Ordförande

Åke Hermansson
Vice ordförande

Martin Lindahl
Kassör

Emma Furst
Ledamot

Jacob Gustavsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Baker Tilly Sverige AB

Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalen Tjuvkil
Org.nr 769633-5392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen Tjuvkil för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Dalen Tjuvkiel för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund den dag som framgår av min signatur

Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se