

Årsredovisning

Bostadsföreningen Döbeln upa

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2012-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Ingvar Erling Falconer	Ordförande
Per Jonas Darnell	Ledamot
Sten Jakob Ludvig Hultman	Ledamot
Karl-Johan Ståhlberg	Ledamot

Angela Buber	Suppleant
Mats Anders Bernhard Höglund	Suppleant
Carl Johan Sedlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Albra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-25. Hölls digitalt med bra deltagande pga Covid19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsökällan 1	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

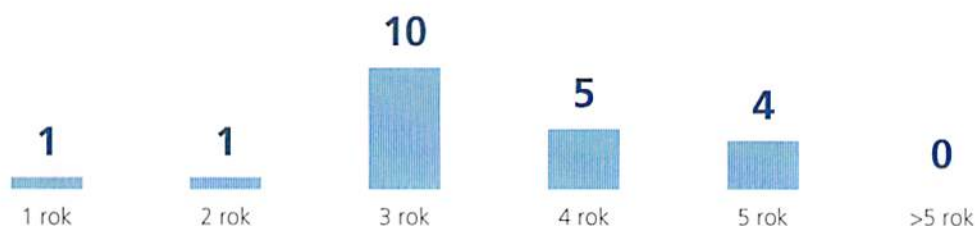
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 m², varav 2 369 m² utgör lägenhetsyta och 275 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
F8 Ventures AB	35 m ²	2022-05-31
Syster P AB	158 m ²	2022-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder portar och dörrar	2020	Inkl. justering golv MVG8
Byte av plåtdetaljer (mot gatan)	2019	
Reparation gårdsmur	2019	
Översyn entreportar, lokalportar	2019	
Fasadrenovering (mot gatan)	2019	
Fönstermålning (mot gatan)	2019	
OVK Besiktning	2018	OVK Besiktning
Takbeklädnad alla hus	2014	Utförd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus - tak och väggar	2021	Budgeterat, beroende på kommande objekt
Renovering trapphus - fönster	2021	Budgeterat, beroende på kommande objekt
Byte hiss MVG8	2023	Utreds nu
Renovering hiss DG4	2023	Utreds nu

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

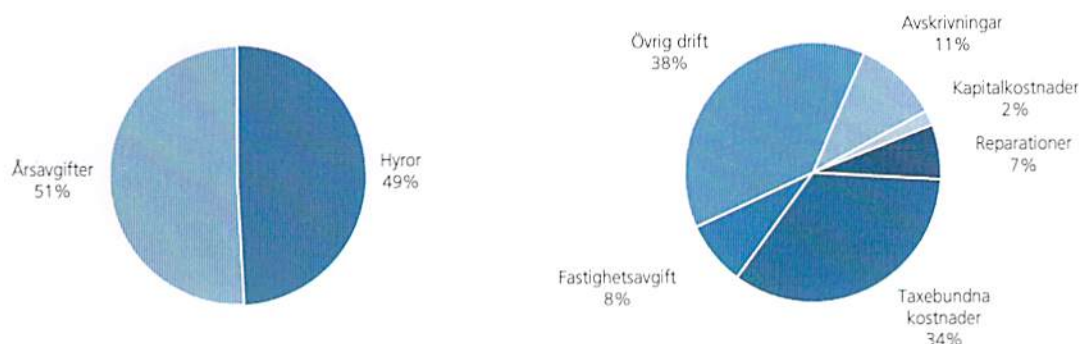
Föreningens ekonomi

Styrelsen gör en grov ekonomisk planering i samband med beslut kring exakt underhållsplan för perioden 2021-2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 595	1 757 973
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 332 162	1 431 740
Finansiella intäkter	6 239	469
Minskning kortfristiga fordringar	6 439	0
Balkongfond	17 028	16 740
Ökning av långfristiga skulder	0	1 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	371 926
	1 361 868	3 520 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 001 249	4 176 172
Finansiella kostnader	21 722	4 420
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 661
Minskning av kortfristiga skulder	231 138	0
	1 254 109	4 189 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 197 354	1 089 595
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 759	-668 378

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har som för alla verksamheter varit ett speciellt år under rådande pandemi. För föreningen har detta framförallt tagit sig uttryck i digitala möten och enstaka ekonomiska ingrepp. Totalt sett har föreningen klarat sig mycket väl genom året. Inga större underhållsarbeten eller tekniska ingrepp har gjorts. Nedan viktigaste händelser:

- Till stora delar ny styrelse etablerad under första kvartalet
- Förstärkt kommunikation och engagemangshöjande åtgärder genom uppsättning av mer information
- Inriktningsbeslut och åtgärder för att minska antalet andrahandsuthyrningar som ett led i att höja engagemanget
- Vissa hyresrabatter till hyrestagare lokaler pga. resultatpåverkan av Covid19, för att säkra långsiktig ekonomisk hållbarhet och relation
- Uppdatering av underhållsplan från SBC under hösten 2020; kvalificeras och omsätts i detaljerad plan och projekt för närmsta åren under första halvåret 2021
- Byte av revisor från KPMG då tidigare gått i pension
- Utöver detta har annat nödvändigt underhåll och förändringar genomförts, t.ex: mindre åtgärder portar och dörrar i trapphus, justering golv vid port MVG8, byte av torkskåp, inventering rökkanaler m.m.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	303	303	303	303
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 446	2 411	2 286	2 252
Lån/m ² bostadsrättsyta	718	718	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	7	9	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	106	112	112	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	2	0	0
Soliditet (%)	83	81	91	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	-2 871	356	168
Nettoomsättning (tkr)	1 290	1 388	1 370	1 366

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 369 m² bostäder och 275 m² lokaler.

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	218 200	0	0	218 200
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Kapitaltillskott	1 126 850	0	0	1 126 850
Fond för yttre underhåll	410 000	410 000	-2 937 246	2 937 246
Balkongfond	128 913	17 028	0	111 885
S:a bundet eget kapital	11 883 963	427 028	-2 937 246	14 394 181
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 876 809	-410 000	66 678	-1 533 487
Årets resultat	193 245	193 245	2 870 568	-2 870 568
S:a ansamlad förlust	-1 683 565	-216 755	2 937 246	-4 404 055
S:a eget kapital	10 200 398	210 273	0	9 990 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 466 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 000
summa balanserat resultat	-1 683 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 683 565
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 956	1 387 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 206	44 226
Summa rörelseintäkter		1 332 162	1 431 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-806 560	-3 789 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 948	-348 484
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-38 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 185	-122 185
Summa rörelsekostnader		-1 122 119	-4 298 291
RÖRELSERESULTAT		210 043	-2 866 551
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 239	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 722	-4 420
Summa finansiella poster		-15 483	-3 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 560	-2 870 502
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 315	-66
		-1 315	-66
ÅRETS RESULTAT		193 245	-2 870 568

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 135 318	11 257 503
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 135 318	11 257 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 135 318	11 257 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 204 178	1 101 800
Summa kortfristiga fordringar		1 204 178	1 101 800
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 058
		0	1 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 204 178	1 102 858
SUMMA TILLGÅNGAR		12 339 496	12 360 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 200	218 200
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Kapitaltillskott		1 126 850	1 126 850
Fond för yttre underhåll	Not 12	410 000	2 937 246
Balkongfond		128 913	111 885
Summa bundet eget kapital		11 883 963	14 394 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 876 809	-1 533 487
Årets resultat		193 245	-2 870 568
Summa fritt eget kapital		-1 683 565	-4 404 055
SUMMA EGET KAPITAL		10 200 398	9 990 126
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 700 000
Summa långfristiga skulder		0	1 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	1 700 000	0
Leverantörsskulder		38 316	372 922
Skatteskulder		39 576	27 175
Övriga skulder		973	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	360 233	270 139
Summa kortfristiga skulder		2 139 098	670 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 339 496	12 360 362

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 periodisering 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	33 år	33 år
Ballkonger	33 år	33 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	718 465	718 465
Hyror lokaler	672 689	663 032
Hyror förråd	24 000	24 000
Hyresrabatt	-125 220	-18 000
Öresutjämning	22	17
	1 289 956	1 387 514

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	34 980
Extra statligt stöd	31 305	0
Försäkringsersättning	0	9 246
Återbäring försäkringsbolag	10 496	0
Övriga intäkter	405	0
	42 206	44 226

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 000
	Fastighetskötsel gård entreprenad	12 000	0
	Snöröjning/sandning	9 379	9 030
	Städning entreprenad	67 786	67 786
	Sotning	0	12 599
	Hissbesiktning	0	2 369
	Gemensamma utrymmen	0	86
	Sophantering	0	5 800
	Serviceavtal	27 745	20 105
	Förbrukningsmateriel	6 763	3 516
		123 673	123 291
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 848	0
	Tvättstuga	51 272	3 118
	Entré/trapphus	0	1 557
	Lås	0	540
	Värmeanläggning/undercentral	0	27 100
	Ventilation	0	33 544
	Elinstallationer	0	10 150
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 368	0
	Hiss	11 649	9 983
	Skador/klotter/skadeåtgörelse	750	0
		77 887	85 992
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	209 344
	Fasad	0	2 773 140
		0	2 982 484
	Taxebundna kostnader		
	El	19 081	23 517
	Värme	279 771	297 050
	Vatten	50 159	40 097
	Sophämtning/renhållning	41 383	26 458
		390 394	387 122
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 657	48 715
	Kabel-TV	31 288	17 602
	Bredband	39 912	52 238
		121 857	118 555
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	92 749	91 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	806 560	3 789 101

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 798	6 469
	Juridiska åtgärder	10 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 500
	Föreningskostnader	1 258	2 151
	Fritids- och trivselkostnader	0	593
	Förvaltningsarvode	67 708	66 682
	Administration	1 000	6 875
	Konsultarvode	50 000	249 647
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		153 948	348 484

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	8 521
		39 426	38 521

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	84 000	84 000
	Förbättringar	38 185	38 185
		122 185	122 185

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 904 823	3 904 823
	Utgående anskaffningsvärde	3 904 823	3 904 823
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 647 320	-2 525 134
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 185	-122 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 769 505	-2 647 320
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 135 318	11 257 503
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 334 000	27 334 000
	Taxeringsvärde mark	56 340 000	56 340 000
		83 674 000	83 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 400 000	77 400 000
	Lokaler	6 274 000	6 274 000
		83 674 000	83 674 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 779	27 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 779	27 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 779	-27 779
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 779	-27 779
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 824	6 826
	Skattefordran	0	5 379
	Klientmedel hos SBC	1 197 354	1 089 595
		1 204 178	1 101 800

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	0	0	0	1 058
		0	0	1 058

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 937 246	2 527 246
Reservering enligt stadgar	410 000	410 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 937 246	0
Vid årets slut	410 000	2 937 246

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,290 %	1 700 000	1 700 000	2021-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		1 700 000	1 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		- 1 700 000	0	
		0	1 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 700 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 920 000	2 920 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	853	0
	Avgifter och hyror	319 954	230 713
		360 233	270 139

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Hyresrabatt till SysterP utgår efter 2020.

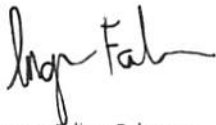
Fortsatt minimering av andrahandsuthyrningar och engagemangsökande åtgärder.

Styrelsen kvalificerar under första halvåret 2021 den nya underhållsplanen med hjälp av externa fackmän och beslutar om prioriteringar och exakta åtgärder under kommande femårsperiod.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29 / 1 2021



Ingvar Erling Falconer
Ordförande



Per Jonas Darnell
Ledamot



Sten Jakob Ludvig Hultman
Ledamot



Karl-Johan Ståhlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2021



~~Ingemar Brömqvist~~
~~Extern revisor~~

Katrine Elbrin
Godkänd revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Döbeln u.p.a, org. nr 702000-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Döbeln u.p.a för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Döbeln u.p.a för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

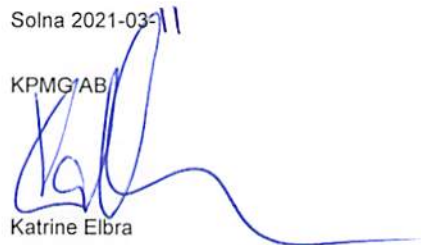
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2021-03-11

KPMG/AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor