

Årsredovisning 2021

BRF FRESK I ÅRE

769611-8186



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FRESK I ÅRE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-12-15 hos bolagsverket, föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-04-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-11-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Åre.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre-Mörviken 2:44 som har värdeår 2005. Föreningen fastigheter består av två flerbostadshus med en mellanliggande garagedel om 30 parkeringsplatser. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 402 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 1st 1 rum och kök
- 3st 1 rum och pentry
- 2st 2 rum och kök
- 3st 3 rum och kök
- 6st 4 rum och kök
- 2st 5 rum och kök
- 6st 6 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland, i avtalet ingår bl.a kollektiv bostadsrättsförsäkring och styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-02 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thorleif Jener	Ordförande
Erik Gustafsson	Ledamot
Håvard Jegerstedt	Ledamot
Per Roald	Ledamot
Johan Curman	Ledamot
Maud Sallander	Suppleant
Johan Bevemyr	Suppleant
Gustav Nilsson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Stefan Dahlbo och Ulf Johansson varav förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jon Nilsson Revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen tillsammans med föreningens tekniske förvaltare AGO haft genomgång av fastigheten för att identifiera underhållsbehov och förbättringar i fastigheten.

Utförda historiska underhåll

- 2013 Plåtarbeten på yttertak och yttervägg. Genomgång av bjälklag samt tätning av vind.
- 2014 Installation av kodlås till dörrar i garage.
- 2015 Byte av pumpar till bergvärmesystem. Utvändigt målning av sophus. Byte av kretskort i hissar samt underhåll av hissar. Renovering av ytterdörrar.
Rengöring/renovering trapphus och ytterdörrar, reparation skifferplattor på byggnadernas sockel.
- 2016 Renovering av dörrar till kryputrymme i hus B. Reparation av gårsgårdsstaket mot Tottvägen. Byte av kompressor till bergvärmeanläggning.
- 2017 Löpande in- och utvändigt underhåll av fastighet, uppmärkning av P-platser i garage. Grovrengöring trapphus samt lagning och målning av skador i trapphus och skidförråd.

- 2018 Löpande underhåll in- och utvändigt i fastigheten samt justering och renovering av avrinningen för smältvatten på garagetak-asfalterade gårdsytan mellan hus A och B vid garageinfarten.
Dränering av kryppgrund mellan hus A och B samt installation av ventilering i nämnda kryppgrund.
- 2019 Invändig målning trapphus, renovering av gärsgårdsstaket samt gallring och röjning av träd på fastigheten.
- 2021 Löpande underhåll in- och utvändigt, byte av styrdon till hiss i hus A. Renovering av del av VVC ledning till följd av läckage. Röjning av träd på fastigheten.

Planerade underhåll

2024-2025 Målning av trapphus mm. Underhåll/byte av bergvärmepump.
Kostnad beräknad till 200 tkr resp. 400 tkr

2025-2026 Målning av fasad, kostnad beräknad till ca 1,2 mkr.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

AGO Servicebolag i ÅRE AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens största driftskostnader utgörs av underhåll och löpande skötsel av fastigheten samt fastighetsel för främst uppvärmning.

Kostnaden för underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har belastat resultatet för verksamhetsåret.

En vattenskada inträffade i en av föreningens lägenheter till följd av en brusten VVC ledning, vilket har belastat föreningens resultat för 2021.

Föreningen har för året ett negativt resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader om 740 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är för 2021 positivt och uppgår till 94 tkr.

Under 2021 amorterades föreningens lån med 125 tkr

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter. Y

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 400 004	1 397 328	1 409 304	1 432 175
Resultat efter fin. poster	-739 956	-347 113	-550 179	-416 692
Soliditet, %	84	84	83	83
Yttre fond	1 487 705	1 425 905	1 364 105	1 308 905
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000	41 200 000	36 800 000
Bostadsyta, kvm	2 402	2 402	2 402	2 402
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	583	582	583	588
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 756	5 808	6 057	6 057
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,21	1,29	1,07
Belåningsgrad, %	15,46	15,38	15,90	15,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	69 517 124	-	-	69 517 124
Upplåtelseavgifter	11 307 876	-	-	11 307 876
Fond, yttre underhåll	1 425 905	-	61 800	1 487 705
Balanserat resultat	-5 587 056	-347 113	-61 800	-5 995 969
Årets resultat	-347 113	347 113	-739 956	-739 956
Eget kapital	76 316 736	0	-739 956	75 576 780


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 995 969
Årets resultat	-739 956
Totalt	<u>-6 735 925</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	61 800
Balanseras i ny räkning	-6 797 725
	<u><u>-6 735 925</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 400 004	1 397 329
Rörelseintäkter		1	-1
Summa rörelseintäkter		1 400 005	1 397 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 041 450	-721 853
Övriga externa kostnader	7	-159 417	-76 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 352	-773 350
Summa rörelsekostnader		-1 974 219	-1 571 691
RÖRELSERESULTAT		-574 214	-174 363
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 742	-172 750
Summa finansiella poster		-165 742	-172 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-739 956	-347 113
ÅRETS RESULTAT		-739 956	-347 113

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	89 440 077	90 713 429
Summa materiella anläggningstillgångar		89 440 077	90 713 429
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 440 077	90 713 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	78 816
Övriga fordringar		42 482	42 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 274	66 065
Summa kortfristiga fordringar		92 756	186 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		274 153	180 636
Summa kassa och bank		274 153	180 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		366 908	367 602
SUMMA TILLGÅNGAR		89 806 986	91 081 031

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 825 000	80 825 000
Fond för yttre underhåll		1 487 705	1 425 905
Summa bundet eget kapital		82 312 705	82 250 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 995 969	-5 587 056
Årets resultat		-739 956	-347 113
Summa fritt eget kapital		-6 735 925	-5 934 169
SUMMA EGET KAPITAL		75 576 780	76 316 736
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 575 000	13 700 000
Summa långfristiga skulder		13 575 000	13 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		32 785	67 508
Skatteskulder		3 065	2 375
Övriga kortfristiga skulder		10 842	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	358 514	744 412
Summa kortfristiga skulder		655 206	1 064 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 806 986	91 081 031

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	180 636	530 439
Resultat efter finansiella poster	-739 956	-347 113
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Korrigering anskaffningsvärde byggnad	500 000	0
Årets avskrivningar	773 352	773 350
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	533 396	426 237
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94 210	-56 820
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-409 089	-119 220
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	218 517	250 197
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	-125 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 000	-600 000
Årets kassaflöde	93 516	-349 803
Likvida medel vid årets slut	274 153	180 636

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fresk i Åre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 400 004	1 397 329
Övriga intäkter	1	-1
Summa	1 400 005	1 397 328

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	5 163	4 035
Fastighetsskötsel	158 820	149 260
Vinterunderhåll	62 308	26 082
Summa	226 290	179 377

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	338 462	121 986
Summa	338 462	121 986

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	234 034	200 972
Sophämtning	37 160	47 575
Vatten	77 949	59 204
Summa	349 143	307 751

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	58 883	44 994
Fastighetsförsäkringar	35 115	34 878
Fastighetsskatt	33 557	32 867
Summa	127 555	112 740

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	48 412	46 504
Konsultkostnader	31 500	0
Kundförlust	53 139	0
Revisionsarvoden	21 000	21 000
Övriga förvaltningskostnader	5 366	8 984
Summa	159 417	76 488

Not 8, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97 934 976	97 934 976
Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-500 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>97 434 976</u>	<u>97 934 976</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 221 547	-6 448 197
Årets avskrivning	-773 352	-773 350
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 994 899</u>	<u>-7 221 547</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>89 440 077</u></u>	<u><u>90 713 429</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	41 200 000	41 200 000

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	17 843	36 544
Försäkringspremier	15 076	14 003
Förvaltning	12 357	12 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 998	3 415
Summa	50 274	66 065

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,19 %	4 575 000	4 700 000
Swedbank	2025-01-24	1,20 %	4 650 000	4 650 000
Swedbank	2025-02-25	1,20 %	4 600 000	4 600 000
Summa			13 825 000	13 950 000
<i>Varav kortfristig del</i>			250 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter	116 667	116 667
Upplupna byggnadskostnader	0	500 000
Upplupna räntekostnader	15 103	14 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 744	113 735
Summa	358 514	744 412

Not 12, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 160 000	17 160 000
Summa	17 160 000	17 160 000

Åre, datum enligt efterföljande digital signering.

Ort och datum

Thorleif Jener
Ordförande

Erik Gustafsson
Ledamot

Håvard Jegerstedt
Ledamot

Per Roald
Ledamot

Johan Curman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 24

Jon Nilsson

Deloitte AB
Jon Nilsson

Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6239b38378ba1626ddc32285

Finalized at: 2022-03-23 00:22

Title: Årsredovisning 2021 Brf Fresk i Åre Osignerad.pdf

Digest: 5a3398865ea814b852ec2963b02458e36c67d551a8b57552dd1c28d665dab3fa

Initiated by: erik.gustafsson@ekkg.se (*erik.gustafsson@ekkg.se*) via Fresk

Signees:

- Carl Johan Enrique Curman (*johan@curman.nu*) signed at 2022-03-22 20:30 with Swedish BankID (19740804-XXXX)
- HÅVARD JEGERSTEDT (*havard@jegerstedt.no*) signed at 2022-03-22 21:59 with Swedish BankID (19670221-XXXX)
- THORLEIF JENER (*thorleif.jener@concejo.se*) signed at 2022-03-22 14:02 with Swedish BankID (19621020-XXXX)
- Per Magnus Roger Roald (*roaldconsulting@gmail.com*) signed at 2022-03-23 00:22 with Swedish BankID (19511030-XXXX)
- Erik Karl Kristian Gustafsson (*erik.gustafsson@ekkg.se*) signed at 2022-03-22 12:42 with Swedish BankID (19791024-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fresk i Åre
organisationsnummer 769611-8186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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 Brf Fresk i Åre för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

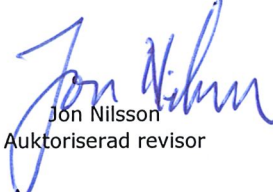
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Östersund den 24/3 - 2022

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor