Årsredovisning

2020

Brf Henriksdalshöjden

Org nr 769606-9660

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

Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighet Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37-71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna. för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening..
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-14

Föreningens fastighet, Sicklaön 78:1 är belägen i Nacka kommun.
Föreningen förvärvade fastigheten 2009 för ombildning till bostadsrätt.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 209 lägenheter och lokaler, varav 36 lägenheter är hyresrätter.
Dessutom finns 92 garage och 4 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

8	st 1 rum och kök		
6	st 2 rum och kök		
133	st 3 rum och kök		
35	st 4 rum och kök		
27	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 17 445 kvm	Total lokalyta: 2 202 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-09-30 bestått av:

Ordinarie	Charles Perring	Ordf.
	Andreas Olsson	
	Gunnar Öhman	
	Carolina Andrejeva Gomez Fetisova	
	Ylva Bergstedt	
Suppleanter	Carl Johan Wärn	
	Anja Schulze	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Margareta Kleberg	
Suppleant	Sören Vik	
Valberedning		
	Glenn Lötberg	Sammankallande
	Linda Lovén	
	Solveig Gunnarsson	

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Spetsudden AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Henriksdalsbergets Förvaltnings AB (fd Tarjas AB).

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Årlig uppdatering skedde 2020-11-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 586 310 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 20 239 kronor.

Året har präglats av pandemin Covid-19, vilket bl.a. innebar att ordinarie föreningsstämma senarelades från maj till 30:september.

Styrelsen har samarbetat med övriga föreningar på Henriksdalsberget gällande gemensamma intressen. Våra regelbundna träffar med övriga brf-styrelser har inte kunnat genomföras fysiskt.

Samtliga boende har bjudits in till föreningens vår- och höstfixardagar då det bl a planterats vårlökar och höstväxter, rensats cykelställ och klippts buskar för att tillsammans göra vår gemensamma utemiljö än trivsammare, samt ätits korv och fikats.

12 st mindre förrådsutrymmen färdigställdes i port 69, samtliga hyrdes ut tämligen omgående.

På försommaren sattes ett antal hängmattor upp i vår trädgård.

Informationsmöten för nya medlemmar har hållits utomhus.

Under slutet av året har 14 st (10 fasta och 4 gemensamma) laddstolpar för elbilar installerats i våra garage. Driftsättning kommer att ske 1:a kvartalet 2021. Föreningen har erhållit bidrag till halva kostnaden från Naturvårdsverket.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har genomförts i fastigheten med godkänt resultat. OVK skall ske vart 6:e år.

Besiktningen av samtliga lägenheter med syfte att upptäcka eventuella fuktskador skulle ha ägt rum i slutet av året. Besiktningen, som genoförs av Anticimex har skjutits upp till år 2021 pga pandemin.

Företaget Ansvarsbesiktningar AB genomför besiktningar i våra lägenheter efter sprängningarna i reningsverket. Dessa besiktningar skjuts även de upp till år 2021 pga pandemin.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 264 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 14, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 268 vid årets slut.

Ny upplåtelse har skett på 1 st lägenheter.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (20201= 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	726	721	713	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 666	9 731	10 311	10 380
Elkostnad/kvm totalyta	15	26	20	23
Värmekostnad/kvm totalyta	155	193	190	187
Vattenkostnad/kvm totalyta	52	51	62	62
Kapitalkostnader/kvm totalyta	85	99	100	73
Nettoomsättning	15 677	15 672	15 090	13 501
Resultat efter finansiella poster	1 068	716	-120	-2 147
Soliditet (%)	53,0	52,3	51,0	50,0

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 793 222	27 861 364	8 022 862	-32 370 003	715 684
Reultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fon för yttre underhåll			760 800	-760 800	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				715 684	-715 684
Upplåtelse av ny bostadsrätt	987 085	1 807 915			
Årets resultat					1 023 525
Belopp vid årets utgång	185 780 307	29 669 279	8 783 662	-32 415 119	1 023 525

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 415 120
årets vinst	1 023 525
	-31 391 595

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	760 800
i ny räkning överföres	-32 152 395
	-31 391 595

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 677 422	15 672 216
Övriga rörelseintäkter		63 237	11 242
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**15 740 659**	**15 683 458**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 839 571	-8 730 926
Övriga externa kostnader	5	-701 451	-628 084
Personalkostnader	6	-386 313	-433 225
Avskrivningar av materiella materiella anläggningstillgångar		-3 128 536	-3 222 224
Summa rörelsekostnader		**-13 055 871**	**-13 014 459**
Rörelseresultat		**2 684 788**	**2 668 999**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 405	14 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 677 668	-1 967 547
Summa finansiella poster		**-1 661 263**	**-1 953 315**
Resultat efter finansiella poster		**1 023 525**	**715 684**
Resultat före skatt		**1 023 525**	**715 684**
Årets resultat		**1 023 525**	**715 684**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	346 904 461	349 915 789
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 805 936	1 923 144
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	213 572	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**348 923 969**	**351 838 933**
Summa anläggningstillgångar		**348 923 969**	**351 838 933**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		-11 513	2 790
Övriga fordringar	10	5 036	6 462 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	415 298	416 375
Summa kortfristiga fordringar		**408 821**	**6 881 867**
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 583 267	2 695 610
Summa kassa och bank		**14 583 267**	**2 695 610**
Summa omsättningstillgångar		**14 992 088**	**9 577 477**
SUMMA TILLGÅNGAR		**363 916 057**	**361 416 410**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 449 586	212 654 586
Yttre reparationsfond		8 783 662	8 022 862
Summa bundet eget kapital		**224 233 248**	**220 677 448**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 415 120	-32 370 004
Årets resultat		1 023 525	715 684
Summa fritt eget kapital		**-31 391 595**	**-31 654 320**
Summa eget kapital		**192 841 653**	**189 023 128**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	167 536 429	168 560 179
Övriga skulder		100 000	0
Summa långfristiga skulder		**167 636 429**	**168 560 179**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 095 000	1 190 000
Leverantörsskulder		146 167	575 107
Skatteskulder		192 243	106 761
Övriga skulder	14	13 107	9 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 991 458	1 951 560
Summa kortfristiga skulder		**3 437 975**	**3 833 103**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**363 916 057**	**361 416 410**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2).*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 650 799	10 589 239
Hyror bostäder	3 576 608	3 725 791
Hyror lokaler	76 724	102 132
Hyresintäkter lokaler, momsregistrerade	21 600	10 600
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-9 600	-35 600
Hyresintäkter garage, momsregistrerade	162 800	127 600
Hyror garage och parkeringsplatser	786 064	806 364
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-32 800	-53 700
Hyresintäkter, övriga objekt - momsregistrerade	74 190	49 600
Internet intäkter, ej momsregistrerade	348 612	338 064
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	62 247	16 581
Tillvalsavgifter/Tillvalsdebiteringar	3 072	4 362
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 343	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 425
	15 740 659	**15 683 458**

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	348 541	586 310
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	169 497	20 239
	518 038	**606 549**

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 069 055	978 376
Besiktning / serviceavtal	158 215	276 562
Yttre skötsel / snöröjning	385 526	473 683
Fastighetsel	289 104	463 642
Uppvärmning	3 050 499	3 362 974
Vatten/avlopp	925 959	886 769
Sophämtning	472 411	107 987
Fastighetsförsäkringar	332 889	294 656
Självrisk/reparation försäkringsskador	524 324	102 955
Kabel-TV / internet	485 482	490 918
Arvode teknisk förvaltning	203 408	279 866
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	424 661	405 989
	8 321 533	**8 124 377**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Adminstration, kontor och övrigt	84 325	40 596
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	-60	120 003
Revisionsarvoden / rådgivning	57 781	56 239
Förvaltningsarvoden	170 738	162 294
Övriga externa tjänster / kostnader	308 450	198 754
Övriga förbrukningsinventarier / material	80 217	50 198
	701 451	**628 084**

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Lagstadgade sociala avgifter	78 354	83 039
Övriga personalkostnader	7 959	50 186
	386 313	**433 225**

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 870 973	376 870 973
Markanläggningar	691 660	691 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**377 562 633**	**377 562 633**
Ingående avskrivningar	-27 646 843	-24 587 135
Årets avskrivningar	-3 011 328	-3 059 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-30 658 171**	**-27 646 843**
Utgående redovisat värde	**346 904 462**	**349 915 790**
Taxeringsvärden byggnader	191 600 000	191 600 000
Taxeringsvärden mark	140 000 000	140 000 000
	331 600 000	**331 600 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 117 939	3 117 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 117 939**	**3 117 939**
Ingående avskrivningar	-1 194 794	-1 032 278
Årets avskrivningar	-117 208	-162 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 312 002**	**-1 194 794**
Utgående redovisat värde	**1 805 937**	**1 923 145**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Installation av laddstolpar	213 572	0
	213 572	**0**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	62	62
Avräkning Klientmedel Simpleko AB	4 974	6 462 640
	5 036	**6 462 702**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	251 362	242 723
Förutbetald Kabel-TV avgift	118 390	119 209
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	45 546	54 443
	415 298	**416 375**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,490	2021-06-29	28 361 504	28 361 504
SBAB	1,610	2022-05-20	57 268 750	57 863 750
SBAB	0,580	2023-05-09	57 340 000	57 863 750
Nordea	0,380	2021-07-21	25 661 175	25 661 175
Kortfististig del av långfristig skuld			-1 095 000	-1 190 000
			167 536 429	**168 560 179**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 160 939 809 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	178 600 000	178 600 000
	178 600 000	**178 600 000**

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdeskatt	13 107	9 675
	13 107	**9 675**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	138 900	138 900
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	43 643	43 642
Uppl räntekostnad Externt	17 024	18 764
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 160 543	1 101 643
Upplupna uppvärmningskostnader	392 700	423 330
Upplupna elavgifter	9 627	0
Upplupna driftskostnader	161 020	157 280
Beräknat arvode för revision	68 000	68 000
	1 991 457	**1 951 559**

Nacka 2021-05-26

Charles Perring
Ordförande

Carolina Andrejeva Gomez Fetisova

Andreas Olsson

Gunnar Öhman

Ylva Bergstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 28 maj 2021

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden
Org.nr. 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 maj 2021

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor