

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tilhöjden

716421-7809

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden, 716421-7809, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsbeteckning

Södertil 1:190

Styrelse

Efter föreningsstämman den 23 juni 2020 fick styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Holmberg, ordförande

Ann-Christine Ledin, sekreterare

Jan-Peder Forsberg, ledamot, kassör

Caroline Lagerkvist, ledamot

Per-Olov Lundgren, ledamot

Suppleanter:

Frang Dushaj

Madeleine Lundqvist

Valberedning:

Agneta Holmberg

Britt Smeds

Revisor:

Ordinarie revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB, Hyvelgatan 16, 741 71 Knivsta

Revisorssuppleant: Nils Pehrsson, Prev AB, Bangårdsgatan 13, 1 tr, 753 20 UPPSALA

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 11 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Under året har 3 st lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 80 st.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen.

Undercentralen för fjärrvärme och vatten sköts på entreprenad av Bravida.

Den löpande bokföringen med kvartals- och årsbokslut utför Norra Redovisningshuset (NRH).

Parkeringsplatsövervakning utförs av Parkia.

Snöröjning och sandning har utförts av Marina Fastighetstjänst.

Trapphusstädning har utförts av ProStäd AB.

Löner och arvoden

Totalt utbetalades löner och arvoden med 56 800 kr, varav arvoden till styrelsen 51 600 kr. Kostnaden för lagstadgade sociala avgifter var 17 845 kr.

Ersättning till styrelse och arbetare utgår fr.o.m. 2019-06-13 enligt nedan:

Styrelsemöten - 300 kr för första timmen, därefter 50 kr per halvtimme. Övrigt styrelsearbete - 300 kr/timme.
Övrigt arbete för föreningen - 200 kr/timme.

Fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, försäkringsgivare Folksam.

Fastigheten är taxerad till 64 800 000 kr, varav markvärde 19 800 000 kr (fastighetstaxeringen 2019).
Byggnadsår 1992.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2017 av O Nilsson Consulting Farsta AB. Lagstadgad obligatorisk energideklaration av fastigheten genomfördes 2018 av Lars E Wedholm Konsult AB.

I föreningen finns 54 st bostadsrättslägenheter fördelat på 12 byggnader enligt följande:
32 st à 4 RoK à 100 kvm, 6 st à 3 RoK à 80-82 kvm, 16 st à 2 RoK à 61-67 kvm.

I föreningen finns också två tvättstugor, tre soprum, tre cykelförråd, tjugotvå carportplatser, femtiofem parkeringsplatser, en undercentral för fjärrvärme och vatten. Undercentral för fjärrvärme delas med Tildalen (parhusen på Gnejsvägen) genom en samfällighetsförening.

I samfällighetsföreningen ingår, utöver undercentralen för vatten och värme, samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen i området. Samt vissa gångvägar och gemensamma ytor. I samfällighetsföreningen för samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen är även Sigtunahem medlem.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och genomför kontinuerligt underhåll för att hålla fastigheten i gott skick.

<i>Underhåll</i>	<i>Utfört</i>	<i>Planerat</i>	<i>Uppskattad kostnad kr</i>
Installation fägelskydd takfot tre byggnader, nytt virke parkbänkar byte torktumlare, fläkt torkskåp	2014		
Byte centralfläkt Gnejsvägen 11A-C	2015		
Installation ny cirkulationspump värme, markarbeten infarter parkeringar och lekplatser, trädbeskärningar	2016		
Ommålning trapphus Gnejsvägen 29,41,61, stamspolning alla lägenheter, byte centralfläktar tvättstugor, byte toalettstolar tvättstugor, OVK	2017		
Målning vindskivor, takfot, fönsterbleck alla bostadshus, förnyad energideklaration	2018		
Installation 37 självrensande lövavskiljare stuprör, byte 48 kallförrådsdörrar, byte 385 st radiatortermostater lägenheter	2019		
Nya skärmväggar uteplatser nr 1-39, ny torktumlare i tvättstuga, komplettering väggarmaturer vid infarter, nya kupor 43 utvändiga väggarmaturer, nya strålkastare carportar, reparation trasiga kantstenar parkeringsplatser, buskbeskärning nr 1-9, nya VVC-ventiler samtliga hus, ny VVC-pump i undercentral	2020		
Nya skärmväggar uteplatser nr 47-69, ommålning gavelförråd, upprustning närlek båda gårdarna		2021	425 000
Renovering ytskikt tvättstugor, ommålning rödmålad fasadpanel förråd, carportar, byte dörrar och garageportar soprum, byte utrustning undercentral värme		2022-2025	1 100 000

Förråd, carportar, soprum, cykelförråd, tvättstugor och vindskydd målades om år 2005.

Utsidan av ytterdörrarna till de lägenheter som har egen entré målades om år 2007.

Ekonomi

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen tar, utöver månads- och parkeringsplatsavgifter, ut överlåtelseavgift om 1100 kr/överlåtelse, pantsättningsavgift om 450 kr/pantsättning och avgift vid andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp/år. Dessa avgifter bokförs under övriga intäkter i resultaträkningen.

Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, f.n. 194 400 kr/år, till fond för yttre underhåll. Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Föreningen har lån hos SEB som per 2020-12-31 uppgick till 32 518 250 kr. En lånedel om 12 121 000 kr är bunden till ränta 1,13 % t.o.m. oktober 2021. Resterande två lånedelar är bundna till ränta 1,41% t.o.m. oktober 2024 . Föreningen amorterar årligen 375 000 kr på lånen.

Genom de löpande underhålls- och förbättringsinvesteringar som föreningen gör i fastigheten så upprätthålls byggnadernas värde. Föreningen har därför valt att fr.o.m. 2011 ändra avskrivningstakten för byggnader från 1% till 0,66% per år.

Då föreningen har medel avsatta för underhåll och de löpande intäkterna överstiger de löpande utgifterna så bedömer Styrelsen föreningens likviditet som tillfredsställande i ett kort och medellångt perspektiv. Styrelsen har därför beslutat att lämna månadsavgifterna oförändrade 2020 och 2021. Avgifterna justerades senast 2017 då de sänktes med fem procent.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i Tkr 2017
Nettoomsättning	3 266	3 274	3 335	3 266
Resultat efter finansiella poster	64	204	-256	153
Soliditet, %	33	32	32	32

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 948 975	56 000	3 884 500	-1 248 783	204 357
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				204 357	-204 357
Förändring yttre fond			194 400	-194 400	
Årets resultat					63 990
Vid årets slut	12 948 975	56 000	4 078 900	-1 238 826	63 990

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
balanserat resultat	-1 238 826
årets resultat	63 991
Totalt	-1 174 835
disponeras för	
nyttjande av medel från den yttre fonden	-288 750
avsättes till yttre fond	194 400
balanseras i ny räkning	-1 080 485
Summa	-1 174 835

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		3 265 696	3 273 780
Övriga rörelseintäkter		7 702	6 320
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 273 398	3 280 100
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-2 276 948	-1 813 976
Personalkostnader	5	-79 395	-71 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 400	-430 845
Summa rörelsekostnader		-2 783 743	-2 316 648
Rörelseresultat		489 655	963 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 736	2 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 401	-761 861
Summa finansiella poster		-425 665	-759 095
Resultat efter finansiella poster		63 990	204 357
Resultat före skatt		63 990	204 357
Årets resultat		63 990	204 357

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	46 584 868	46 962 237
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	32 512	0
Inventarier, verktyg och installationer	9,10	612 159	655 686
Summa materiella anläggningstillgångar		47 229 539	47 617 923
Summa anläggningstillgångar		47 229 539	47 617 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 576	0
Övriga fordringar	11	27 444	73 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 210	85 956
Summa kortfristiga fordringar		124 230	159 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 658 727	1 509 740
Summa kassa och bank		1 658 727	1 509 740
Summa omsättningstillgångar		1 782 957	1 668 962
SUMMA TILLGÅNGAR		49 012 496	49 286 885

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 948 975	12 948 975
Förlagsinsatser		56 000	56 000
Fond för yttre underhåll		4 078 900	3 884 500
Summa bundet eget kapital		17 083 875	16 889 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 238 826	-1 248 783
Årets resultat		63 990	204 357
Summa fritt eget kapital		-1 174 836	-1 044 426
Summa eget kapital		15 909 039	15 845 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	20 022 250	32 893 250
Summa långfristiga skulder		20 022 250	32 893 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 496 000	0
Leverantörsskulder		146 682	146 586
Skatteskulder		2 850	42
Övriga skulder	14	40 030	18 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 645	383 058
Summa kortfristiga skulder		13 081 207	548 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 012 496	49 286 885

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden med avskrivningssatser grundade på uppskattningar om tillgångarnas ekonomiska livslängd. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,66
-Mark	0
-Markanläggning och byggnadsinventarier	5
-Inventarier	20

Byggnader skrivs av med 0,66% fr.o.m. år 2011 (tidigare 1%).

Not 2 Rörelseintäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	3 068 280	3 085 079
Bilplatser och förråd	196 450	187 427
Övr rörelseintäkter - Avg för pantsättning och överlåtelse	7 702	6 320
Övriga rörelseintäkter	966	1 274
Summa	3 273 398	3 280 100

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
El	85 404	103 693
Fjärrvärme	616 947	649 576
Vatten och avlopp	197 060	148 645
Städning och renhållning	177 568	167 819
Reparation och underhåll	726 750	239 381
Samfällighetsavgifter	29 719	14 535
Comhem	195 970	195 654
Fastighetsskatt/avgift	77 166	74 358
Försäkring	50 481	45 543
Besiktning	0	2 243
Övriga fastighetskostnader	0	4 208
Summa	2 157 065	1 645 655

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier	0	4 175
Förbrukningsmaterial	15 419	11 047
Reparation och underhåll av inventarier	13 150	0
Kontorsmaterial	248	929
Postbefordran	110	316
Revision	20 313	21 000
Redovisningstjänster	59 994	65 498
Övriga kostnader	10 649	65 356
	119 883	168 321

Not 5 Personal

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	7	7
Summa	7	7

Medelantalet anställda omfattar också styrelseledamöter.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 810 101	61 810 101
Vid årets slut	61 810 101	61 810 101
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 880 984	-14 508 347
-Årets avskrivning enligt plan	-372 637	-372 637
Vid årets slut	-15 253 621	-14 880 984
Redovisat värde vid årets slut	46 556 480	46 929 117

Taxeringsvärde 64 800 000 kr (54 200 000 kr)

Byggnader och mark Södertil 1:190

Not 7 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 625	94 625
Vid årets slut	94 625	94 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-61 505	-56 774
-Årets avskrivning enligt plan	-4 732	-4 731
Vid årets slut	-66 237	-61 505
Redovisat värde vid årets slut	28 388	33 120

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	317 618	317 618
-Nyanskaffningar	39 014	0
-Avyttringar och utrangeringar	-6 190	0
Vid årets slut	<u>350 442</u>	<u>317 618</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-317 618	-313 866
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 190	0
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 502	-3 752
Vid årets slut	<u>-317 930</u>	<u>-317 618</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 512	0

Not 9 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	849 898	412 500
-Nyanskaffningar	0	437 398
Vid årets slut	<u>849 898</u>	<u>849 898</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-196 560	-165 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-41 179	-31 560
Vid årets slut	<u>-237 739</u>	<u>-196 560</u>
Redovisat värde vid årets slut	612 159	653 338

Not 10 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	181 654	181 654
Vid årets slut	<u>181 654</u>	<u>181 654</u>
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-179 306	-161 141
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 348	-18 165
Vid årets slut	<u>-181 654</u>	<u>-179 306</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	2 348

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	<u>27 444</u>	<u>73 266</u>
	27 444	73 266

Not 12 Förfallotid skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	18 522 250	31 018 250
	18 522 250	31 018 250

Amortering har skett med 375 000 kr under 2020.

Not 13 Skulder som avser flera poster

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 901 250	8 651 250
Övriga skulder till kreditinstitut	12 121 000	12 121 000
Övriga skulder till kreditinstitut	0	12 121 000
	20 022 250	32 893 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld	12 496 000	375 000

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Årets kortfristiga del består av 12 121 000 kr som ska sättas om, samt 375 000 kr i amortering.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	40 030	18 900
	40 030	18 900

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 358	2 388
Förutbetalda månadsavgifter januari	255 690	255 988
Förutbetalda p-platsavgifter	16 913	16 430
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	120 684	100 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 082
	395 645	383 058

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 804 966	56 804 966

Underskrifter

Sigtuna 2021-05-10


Christoffer Holmberg



Caroline Lagerkvist


Per-Olov Lundgren


Jan-Peder Forsberg


Ann-Christine Ledin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24 .


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilhöjden, org.nr 716421-7809.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Tilhöjden 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 överträdelse 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.

Sigtuna den 24 maj 2021



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor