

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Finnsnåshöjden**

769604-3921

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Finnsnåshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Finnsnåshöjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2022-01-01-- 2022-12-31

### Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Anna-Karin Sollgard, ordförande  
Alexandra Andersson, sekreterare  
Åsa Mattsson  
Göran Möller  
Saga Andreassen

Suppleanter: Lars-Erik Andersson  
Kenneth Eriksson

### Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell  
Suppleant: Lisa Borgert Isaks

### Interna revisorer

Per Böhlmark  
Pia Larsson

### Valberedning

Pia Larsson  
Fredrik Williamsson

### **Fastighet och lägenhetsförteckning**

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser och 67 platser i carport.

#### Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7.488 kvm

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har styrelsen godkänt 7 överlåtelser.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden under år 2022. Sammanträdena har varit både i fysisk form samt digital form

### **Snöskottning och sandning**

Har skötts av Mora Frakten AB

### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

### **Under året har styrelsen bland annat arbetat med:**

#### **Finnsnäsbladet**

Styrelsen har under året gett ut 4 nummer av Finnsnäsbladet. Finnsnäsbladet är en informationskanal förutom föreningens hemsida och Facebookgruppen som är öppen för föreningens medlemmar.

#### **Brandskyddsutbildning**

Hela styrelsen har deltagit i en grundläggande brandskyddsutbildning och avser att utforma ett systematiskt brandskyddsarbete för föreningen.

#### **Relining av avlopp**

Projektet med renovering av avlopp kvarstår och berörda lägenheter kommer att åtgärdas löpande.

#### **Hjärtstartare**

Styrelsen har köpt in och installerat en Hjärtstartare till föreningen.

### **Skyddsrum**

Styrelsen har genomfört en inspektion och besiktning av skyddsrummet för att se vad som ska kompletteras för att skyddsrummet ska vara godkänt. Skyddsrummet används i dag som bystuga.

### **Inspektion av vindsutrymmen**

Vindsutrymmen har inspekterats för att förebygga vattenskador från yttertak.

### **Nyttjanderättsavtal**

Styrelsen har uppdaterat det nyttjanderättsavtal föreningen har med Mora Kommun avseende fotbollsplan, odlingslotter och parkeringsplats. Föreningen får nyttja områden enligt tidigare avtal.

### **Informationsmaterial om att bo i bostadsrätt**

Styrelsen har delat ut broschyren "Att bo i en bostadsrätt" till samtliga medlemmar.

### **Målning, reparation och underhåll**

Bland annat:

Målningsarbeten på lekpark, ett antal reparationer och justeringar har utförts på värme- och ventilationssystemet. Reparation av garageport samt reparation av bland annat vindskivor. Brunnen vid bystugan har rensats av spolbil, ett antal träd har fällts samt stubbfräsning har utförts. Föreningen har haft vårstädning och höststädning.

### **Ny hemsida**

Föreningens hemsida har uppdaterats och moderniserats.

### **Avgiftsfri månad**

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad under år 2022 vilket var mars månad.

Föreningen har sitt säte i Mora.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 491	3 482	3 789	3 499	3 816
Resultat efter finansiella poster	455	701	815	426	483
Kassaflöde	539	546	379	706	462
Fond för yttre underhåll	1 608	1 493	1 377	1 377	1 262
Soliditet (%)	28,4	26,9	24,9	22,5	21,3
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	426	426	463	426	464
Lån kr per kvm bostadsyta	3 340	3 444	3 547	3 707	3 770
Ränta kr per kvm bostadsyta	47	49	53	82	84

### Förändring av eget kapital

	<b>Insatskapital</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	96 873	1 492 740	7 473 746	700 902	<b>9 764 261</b>
Disposition av föregående års resultat:			700 902	-700 902	<b>0</b>
Avsättning yttre fond		115 400	-115 400		<b>0</b>
Årets resultat				454 586	<b>454 586</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 873</b>	<b>1 608 140</b>	<b>8 059 248</b>	<b>454 586</b>	<b>10 218 847</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 059 247
årets vinst	454 586
	<b>8 513 833</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 400
i ny räkning överföres	8 398 433
	<b>8 513 833</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Förenings intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 491 392	3 482 202
Övriga rörelseintäkter	3	36 967	0
		<b>3 528 359</b>	<b>3 482 202</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 043 433	-907 023
Underhållskostnader	5	-387 560	-225 782
Övriga externa kostnader	6	-145 408	-139 708
Personalkostnader	7	-255 251	-262 370
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-890 731	-878 818
		<b>-2 722 383</b>	<b>-2 413 701</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>805 976</b>	<b>1 068 501</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 202	2 999
Räntekostnader		-355 591	-370 598
		<b>-351 389</b>	<b>-367 599</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>454 587</b>	<b>700 902</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>454 587</b>	<b>700 902</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>454 586</b>	<b>700 902</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	31 140 220	32 015 067
Inventarier	11	59 563	75 447
		<b>31 199 783</b>	<b>32 090 514</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	320 000	230 000
		<b>320 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 519 783</b>	<b>32 320 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 522	4 800
Övriga kortfristiga fordringar	13	12 064	12 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 239	119 616
		<b>149 825</b>	<b>136 460</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 313 674	3 774 449
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 463 499</b>	<b>3 910 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 983 282</b>	<b>36 231 423</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 873	96 873
Föreningens fond för yttre underhåll		1 608 140	1 492 740
		<b>1 705 013</b>	<b>1 589 613</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 059 247	7 473 745
Årets resultat		454 586	700 902
		<b>8 513 833</b>	<b>8 174 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 218 846</b>	<b>9 764 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Fastighetslån	16	24 225 831	25 005 831
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 225 831</b>	<b>25 005 831</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Fastighetslån		780 000	780 000
Leverantörsskulder		111 341	73 567
Skatteskulder		20 379	2 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	626 885	605 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 538 605</b>	<b>1 461 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 983 282</b>	<b>36 231 423</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		454 586	700 902
Justeringar för avskrivningar		890 731	878 818
Betald skatt		17 796	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 363 113</b>	<b>1 579 720</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-6 722	2 349
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 644	-11 418
Förändring av leverantörsskulder		37 774	-117 633
Förändring av kortfristiga skulder		21 704	72 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 409 225</b>	<b>1 525 189</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-79 418
Investeringar i finansiella tillgångar		-90 000	-120 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-90 000</b>	<b>-199 418</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-780 000	-780 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-780 000</b>	<b>-780 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>539 225</b>	<b>545 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 774 449	3 228 678
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 313 674</b>	<b>3 774 449</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna förändrades år 2021. Från och med 2021 har anskaffningsvärde av byggnaden från 2004 fördelats i olika komponenter. Exempel på komponenter är fasad, fönster, yttertak etc. Den ekonomiska livslängden för komponenterna är olika.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Inre ytskikt och vitvaror	6,7%
Fasad	2%
Fönster	2%
Köksinredning	3,3%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Restpost	2%
Carport	1,5%
Miljöstation och stadsnät	10%
Laddningsstolpar och motorvärmare	20%

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

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

#### Kassaflöde

Summan av föreningens inbetalningar minskat med dess utbetalningar.

#### Årsavgift kr per kvm bostadsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter under året dividerat med föreningens totala bostadsyta.

#### Lån kr per kvm bostadsyta

Summan av föreningens totala lån vid utgången av året dividerat med föreningens totala bostadsyta.

#### Ränta kr per kvm bostadsyta

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året dividerat med föreningens totala bostadsyta.

### Not 2 Nettointäkter

	2022	2021
Månadsavgifter	3 188 265	3 187 652
Parkerings-och Kabel-TVavgifter	284 792	282 624
Överlåtelseavgifter	3 000	6 000
Hysesintäkt Bystugan	14 200	5 550
Påminnelseavgift inkl. öresutjämnings	523	376
Cacharge	612	0
	<b>3 491 392</b>	<b>3 482 202</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	36 967	0
	<b>36 967</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	142 195	107 644
Gräsklippning och bränsle	10 685	3 019
Vatten och Avlopp	243 366	234 366
Snöröjning, sandning	64 470	55 294
Sophämtning	170 466	146 567
Fastighetskatt	127 596	109 800
Försäkringspremier	144 966	130 094

TV	125 490	120 240
Stubbfräsning	14 200	0
	<b>1 043 434</b>	<b>907 024</b>

#### Not 5 Underhållskostnader

	2022	2021
Högtrycksspolning och rörinspektion	2 806	6 083
Underhåll ventilation	228 915	126 961
Trädfällning och stubbfräsning	0	22 625
Underhåll av värme	30 340	30 368
Reparation av fiber	0	11 419
Golvreparation	0	13 715
Reparation av ytterbelysning	0	2 280
Farthinder/vägbommar	0	12 331
Byte av vindskivor	64 800	0
Boxlås med nycklar	1 913	0
Byte av varmvattenberedare	38 035	0
Underhåll gräsklippare	12 469	0
Målning lekpark	8 282	0
	<b>387 560</b>	<b>225 782</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	62	11 519
Förbrukningsmaterial	21 666	20 725
Kontorsmaterial	0	199
Förvaltningskostnader	57 458	56 875
Revisionsarvoden	20 905	18 125
Internet & hemsida	6 670	8 852
Bankkostnader	5 614	4 651
Bystugan	2 085	6 090
Föreningsavgifter	11 303	7 120
Övriga kostnader	7 171	5 552
Fastighetskontroll	12 475	0
	<b>145 409</b>	<b>139 708</b>

#### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse-och mötesarvode	193 200	193 200
Lön	8 575	18 480
Skattefri bilersättning	0	96
	<b>201 775</b>	<b>211 776</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	53 311	50 324
	<b>53 311</b>	<b>50 324</b>

Avgift Fora	165	270
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>255 251</b>	<b>262 370</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Stomme och grund	103 869	103 869
Innerväggar	131 568	131 568
Värme, Sanitet	83 095	83 095
El	69 246	69 246
Inre ytskikt och vitvaror	161 655	161 655
Fasad	34 623	34 623
Fönster	20 774	20 774
Köksinredning	34 588	34 588
Yttertak	17 312	17 312
Ventilation	145 787	145 787
Restpost	62 322	62 322
Carport	10 008	10 008
Laddstolpar	15 884	3 971
	<b>890 731</b>	<b>878 818</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 089 518</b>	<b>42 089 518</b>
Ingående avskrivningar	-10 074 451	-9 199 604
Årets avskrivningar	-874 847	-874 847
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 949 298</b>	<b>-10 074 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 140 220</b>	<b>32 015 067</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	6 600 000
	<b>45 600 000</b>	<b>36 600 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	<b>40 943 000</b>	<b>40 943 000</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 748 810	1 669 392
Inköp		79 418
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 748 810</b>	<b>1 748 810</b>
Ingående avskrivningar	-1 673 363	-1 669 392
Årets avskrivningar	-15 884	-3 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 689 247</b>	<b>-1 673 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 563</b>	<b>75 447</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	230 000	110 000
Inköp	90 000	120 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>320 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>320 000</b>	<b>230 000</b>
Marknadsvärde	315 282	243 026

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	12 064	12 044
	<b>12 064</b>	<b>12 044</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Dalarnas	87 304	82 366
Sappa	31 635	30 060
Medlemskap 2022, Bostadsrätterna	7 300	7 190
	<b>126 239</b>	<b>119 616</b>

### Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 25 005 831 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 225 831	25 005 831
	<b>24 225 831</b>	<b>25 005 831</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	780 000	780 000
	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 371912	2024-12-01	1,37	3 125 000	3 125 000
Stadshypotek 53676	2025-06-01	1,37	4 970 831	4 970 831
Stadshypotek 1794816	2024-12-01	1,39	7 502 500	8 282 500
Stadshypotek 17948169	2024-12-01	1,43	9 407 500	9 407 500
			<b>25 005 831</b>	<b>25 785 831</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			780 000	780 000


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 105 831 kr.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda BRF-avgifter	317 650	315 438
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	193 200	202 896
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	52 507	49 418
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	9 919	15 594
Övriga poster	53 609	21 835
	<b>626 885</b>	<b>605 181</b>

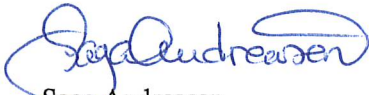
Mora den 23 februari 2023



Anna-Karin Sollgard  
Ordförande



Alexandra Andersson  
Sekreterare



Saga Andreassen



Göran Möller



Åsa Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats

14 mars 2023



Majvor Leksell  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Finnsnähöjden

Org.nr 769604-3921

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Finnsnähöjden för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Finnsnähöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

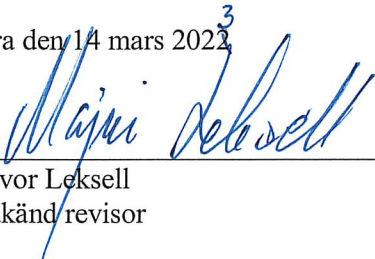
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

Mora den 14 mars 2022<sup>3</sup>

  
Majvor Leksell  
Godkänd revisor