

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hägern 4
Org nr: 769623-8703



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hägern 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10. Nya stadgar beslutades vid ett extra årsmöte 2017-04-26 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är -26 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre reparationskostnader samt elkostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägern 4, i Trollhättans Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Idrottvägen 28A-28B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i via Proinova i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	16
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	24

Total tomtarea 3 280 m²

Total bostadsarea 1 985 m²

Årets taxeringsvärde 35 883 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 464 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Fågelsäkring
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Pegab Portar	Serviceavtal
Spikbussen	Fastighetsjour
Riksbyggen	Förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade en underhållsplan under 2018.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svein Skogstad	Ordförande	2023
Sven-Åke Andersson	Vice ordförande	2024
Sara Welén	Ledamot	2023
Leif Granlund	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Krantz	Suppleant	2024
Conny Kron	Suppleant	2023
Kristina Kruse	Suppleant	2023
Vitomir Penava	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Palmén, Decide revision	Auktoriserad revisor	2023
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Toresson		2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Nilsson	Sammanställande	2023
Margareta Toresson Ek		2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Styrelsen har beslutat att höja med 3% från och med 2022-01-01 och därefter kalenderårsvis till de meddelar annat.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-02-01.

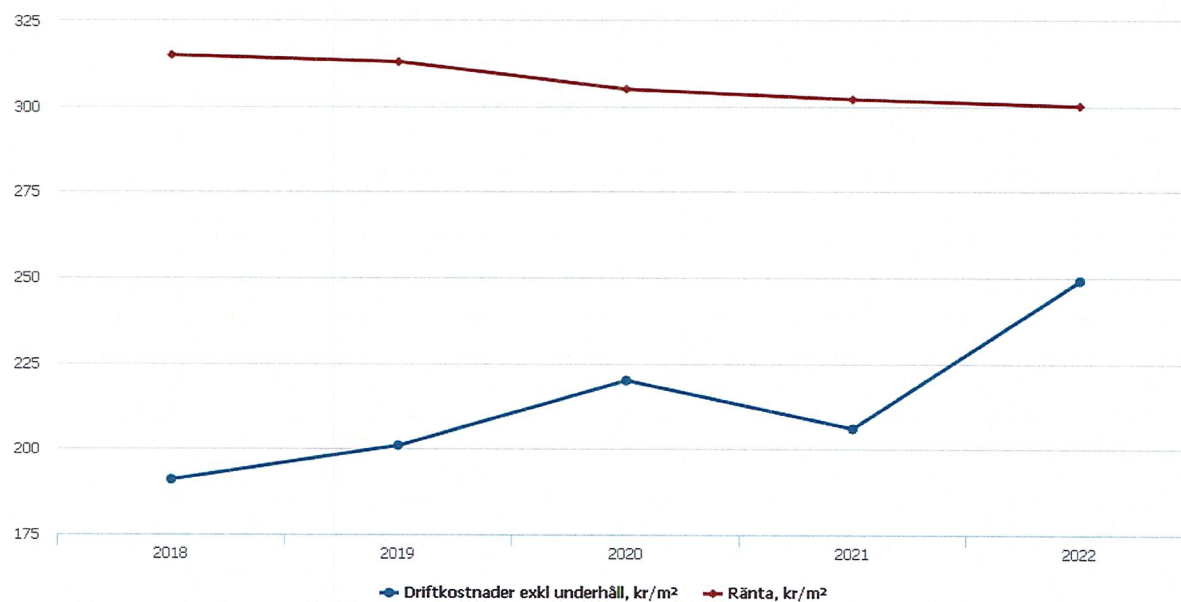
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 716	1 675	1 633	1 572	1 551
Resultat efter finansiella poster	-26	-35	-194	-223	-218
Resultat exklusive avskrivningar	516	492	332	303	369
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	50	50	50	50	50
Balansomslutning	58 190	58 501	58 852	59 271	59 725
Soliditet %	59	58	58	58	58
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	166	152	103	97	81
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	28	30	95	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	734	713	682	672
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	249	206	220	201	191
Ränta, kr/m ²	300	302	305	313	315
Underhållsfond, kr/m ²	353	302	252	202	151
Lån, kr/m ²	11 990	12 116	12 267	12 380	12 531



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 000 000	600 000	-1 365 100	-34 716
Disposition enl. årsstämmobeslut			-34 716	34 716
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Årets resultat				-25 768
Vid årets slut	35 000 000	700 000	-1 499 816	-25 768

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 399 816
Årets resultat	-25 768
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa	-1 525 584

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 525 584**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 716 036	1 675 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 759	7 453
Summa rörelseintäkter		1 858 795	1 682 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-494 221	-408 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 903	-216 132
Personalkostnader	Not 6	-37 684	32 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-541 491	-526 392
Summa rörelsekostnader		-1 293 299	-1 118 706
Rörelseresultat		565 496	564 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 613	456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-594 877	-599 238
Summa finansiella poster		-591 264	-598 782
Resultat efter finansiella poster		-25 768	-34 716
Årets resultat		-25 768	-34 716

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 215 257	57 741 649
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	286 872	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 502 129	57 741 649
Summa anläggningstillgångar		57 502 129	57 741 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	111 986	47 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 888	61 470
Summa kortfristiga fordringar		187 874	108 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	575 219	650 441
Summa kassa och bank		575 219	650 441
Summa omsättningstillgångar		763 093	759 008
Summa tillgångar		58 265 222	58 500 657

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 000 000	35 000 000
Fond för yttre underhåll		700 000	600 000
Summa bundet eget kapital		35 700 000	35 600 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 499 816	-1 365 100
Årets resultat		-25 768	-34 716
Summa fritt eget kapital		-1 525 584	-1 399 816
Summa eget kapital		34 174 416	34 200 184
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 550 000	21 750 000
Summa långfristiga skulder		21 550 000	21 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 250 000	2 300 000
Leverantörsskulder		49 278	52 955
Skatteskulder	Not 16	22 054	21 280
Övriga skulder	Not 17	0	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	219 474	173 826
Summa kortfristiga skulder		2 540 806	2 550 473
Summa eget kapital och skulder		58 265 222	58 500 657

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 500 824	1 457 136
Hyror, lokaler	4 200	4 200
Hyror, garage	213 984	213 984
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 972	0
Summa nettoomsättning	1 716 036	1 675 320

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	5 556	3 560
Övriga rörelseintäkter	137 203	3 893
Summa övriga rörelseintäkter	142 759	7 453

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-72 962	-44 811
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 330	-10 640
Försäkringspremier	-14 710	-14 668
Pcb/Radonsanering	-5 735	0
Serviceavtal	-5 624	-19 601
Obligatoriska besiktningar (hissbesiktning & OVK)	-71 015	-38 543
Bevakningskostnader	-3 746	-3 242
Snö- och halkbekämpning	-11 776	-2 414
Förbrukningsinventarier	-10 523	-2 117
Vatten	-67 596	-64 923
Fastighetsel	-56 188	-36 641
Uppvärmning	-128 832	-137 849
Sophantering och återvinning	-34 184	-32 864
Förvaltningsarvode drift	0	-683
Summa driftskostnader	-494 221	-408 996

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-187 042	-183 218
Arvode, yrkesrevisorer	-15 734	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 970	-9 260
Kreditupplysningar	-417	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 555	-1 904
Telefon och porto	-681	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 660
Bankkostnader	-2 505	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-219 903	-216 132

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-29 320	24 000
Sociala kostnader	-8 364	8 813
Summa personalkostnader	-37 684	32 813

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-526 392	-526 392
Avskrivning Installationer (laddboxar)	-15 099	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-541 491	-526 392

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 613	456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 613	456

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-594 877	-599 238
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-594 877	-599 238

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 639 186	52 639 186
Mark	8 260 814	8 260 814
	60 900 000	60 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 900 000	60 900 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 158 351	-2 631 959
	-3 158 351	-2 631 959

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-526 392	-526 392
	-526 392	-526 392

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 684 743	-3 158 351
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	57 215 257	57 741 649
Byggnader	48 954 443	49 480 834
Mark	8 260 814	8 260 814

Taxeringsvärden

Bostäder	34 750 000	31 400 000
Lokaler	1 133 000	1 064 000

Totalt taxeringsvärde

	35 883 000	32 464 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 133 000</i>	<i>27 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 750 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Laddboxar	301 971	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	301 971	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar laddbox	-15 099	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 099	0
Rest värde vid årets slut	286 872	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	36 494	47 097
Momsfordringar	75 492	0
Summa övriga fordringar	111 986	47 097

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 474	14 710
Förutbetalda driftkostnader	7 874	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 760	46 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 780	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 888	61 470

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	103 157	152 439
Transaktionskonto	472 063	498 002
Summa kassa och bank	575 219	650 441

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	23 800 000	24 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-250 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 050 000	-2 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 550 000	21 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2023-03-27	2 000 000,00	0,00	200 000,00	1 800 000,00
SWEDBANK	1,30%	2023-04-28	50 000,00	0,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,59%	2024-12-20	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			24 050 000,00	0,00	250 000,00	23 800 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 800 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 22 800 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	22 054	10 640
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	10 640
Summa skatteskulder	22 054	21 280

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	0	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 412
Summa övriga skulder	0	2 412

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 364	0
Upplupna räntekostnader	4 943	5 123
Upplupna driftkostnader	1 525	2 414
Upplupna elkostnader	5 759	3 336
Upplupna vattenavgifter	5 807	5 454
Upplupna värmekostnader	19 785	20 413
Upplupna kostnader för renhållning	2 903	5 493
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	29 320	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 675	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 392	116 593
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 474	173 826

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2023-05-22
Ort och datum

Svein Skogstad

Svein Skogstad

Leif Granlund

Leif Granlund

Sara Welén

Sara Welén

Sven-Ake Andersson

Sven-Ake Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22

Blomstervalls Redovisning & Revision AB

Linda Palmén

Linda Palmén

Auktoriserad revisor

BRF Hägern 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Hägern 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägern 4

Org.nr 769623-8703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägern 4 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 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 Hägern 4 för räkenskapsåret 2022 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:

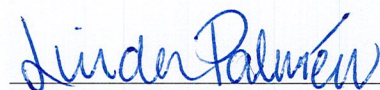
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Trollhättan den 22 maj 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor