

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höviks Äng

769632-9320

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höviks Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2016-09-27.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-27.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Tjörns kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Stadgarna har kompletterats med Gränsdragningslista Brf Höviks Klippa, vilket är ett komplement till § 32 i stadgarna gällande ansvarsområden för lägenhetens olika komponenter mellan bostadsrättsföreningen/bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Tjörn Hövik 5:220 i Tjörns kommun, Västra Götalands län. Föreningen förvärvade fastigheten 2016-11-24. Förvärvet av fastigheten Tjörn 5:220, har skett genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget Granhall 9327 Fast 1 AB som i sin tur äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan köpt över fastigheten till bokfört värde. Föreningen sålde dotterbolaget Granhall 9327 Fast 1 AB i december 2017. Under 2018 har samtliga 16 lägenheter färdigställts och har en total boyta om 1096 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök, totalt 864 kvm

4 st 2 rum och kök, totalt 232 kvm

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Föreningen har fullvärdeförsäkring hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter faställt värdeår (2017).

Under 2021 har man betalt inträdesavgift till Höviks Vägförening om 26 061 kr, vilka ligger som finansiell tillgång. Årsavgiften för 2023 uppgår till 33 325 kr.

Föreningen har under 2021 tagit fram en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig 30 år över tid, från 2021-2051 och visar på totalt ca 9 625 000 kr i underhållskostnader. Detta motsvarar en avsättning till yttre fond om ca 321 000 kr eller 293 kr per kvm årligen.

Under 2023 har styrelsen satt igång ett arbete med att omarbete underhållsplanen och kommit fram till att årlig avsättning till underhållsfond bör göras med 200 244 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonathan Nordfeldt	Ledamot, Ordförande
Malin Pettersson	Ledamot, Kassör/Sekreterare
Jörgen Öbom	Ledamot
Ing-Marie Svensson	Ledamot
Eva-Lena Ekholm	Suppleant
Daga Lundsten	Suppleant

Efter extra föreningsstämma 2023-08-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering har styrelsen haft följande sammansättning:

Ingela Ångman	Ledamot, Ordförande
Malin Pettersson	Ledamot, Kassör
Eva-Lena Ekholm	Ledamot, Sekreterare
Jörgen Öbom	Ledamot
Ing-Marie Svensson	Ledamot
Daga Lundsten	Suppleant
Sofia Svedholm	Suppleant

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

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, ordinarie föreningsstämma med påföljande konstituerande möte samt en extra föreningsstämma med påföljande konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman, vilka uppgår till 16 000 kr under 2023.

Revisorer

Magnus Emilsson

Susanne Andersson (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ansökt och erhållit elstöd om 30 211 kr. Detta redovisas som en övrig intäkt i resultaträkningen. Styrelsen tog beslut om att stödet skall stanna i föreningen och användas för framtida underhåll.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 7% från och med 1 januari 2024.

Styrelsen diskuterar kring behov av ytterligare höjning under 2024. Per årsredovisningens upprättande är inget beslut taget.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelse skett (6 överlåtelse under föregående år).

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantal</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20	18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	20	20

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	1 215	1 040	990	990
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-193	-315	-383	-344
Soliditet (%)	61,5	61,1	61,3	61,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 108	949	903	903
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (Tkr)	14 762	14 913	15 075	15 249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,4	1,6	1,6	1,8
Fastighets belåningsgrad (%)	38,6	38,5	38,4	38,3
Energikostnad per kvm boyta (kr)	216	287	252	245
Sparande per kvm boyta (kr)	346	234	172	210
Räntekänslighet (%)	13,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande år.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 500	1 527	439	-1 833	-316	26 317
Reservering till yttre fond			321	-321		0
Disposition av föregående års resultat:				-316	316	0
Årets resultat					-193	-193
Belopp vid årets utgång	26 500	1 527	760	-2 470	-193	26 124

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-2 469 878
Årets resultat	-192 877
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 662 755
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	200 244
i ny räkning överföres	-2 862 999
	-2 662 755

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

Resultatråkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rørelsens intåker			
Årsavgifter och hyror	2	1 214 674	1 040 144
Övriga intåker		30 211	0
		1 244 885	1 040 144
Rørelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-453 101	-515 674
Personalkostnader	4	-20 178	-13 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-572 090	-572 090
		-1 045 369	-1 101 619
Rørelseresultat		199 516	-61 475
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteutåker och liknande resultatposter		109	0
Råntekostnader och liknande resultatposter		-392 502	-254 043
		-392 393	-254 043
Resultat efter finansiella poster		-192 877	-315 518
Resultat före skatt		-192 877	-315 518
Årets resultat		-192 877	-315 518

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 9

41 889 460

42 461 550

41 889 460

42 461 550

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

6

26 061

26 061

26 061

26 061

Summa anläggningstillgångar

41 915 521

42 487 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

21 342

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 038

24 297

46 380

24 297

Kassa och bank

534 402

342 649

Summa omsättningstillgångar

580 782

366 946

SUMMA TILLGÅNGAR

42 496 303

42 854 557

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 500 000	26 500 000
Upplåtelseavgifter		1 527 000	1 527 000
Fond för yttre underhåll		760 176	439 048
		28 787 176	28 466 048

Ansamlad förlust

Balanserad förlust		-2 469 878	-1 833 232
Årets resultat		-192 877	-315 518
		-2 662 755	-2 148 750

Summa eget kapital

26 124 421 **26 317 298**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7, 9	7 484 000	8 220 000
Summa långfristiga skulder		7 484 000	8 220 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7, 9	8 220 000	7 612 000
Leverantörsskulder		23 122	54 694
Övriga skulder	8	475 000	512 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	169 760	138 065
Summa kortfristiga skulder		8 887 882	8 317 259

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 496 303 **42 854 557**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-192 877	-315 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		572 090	572 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		379 213	256 572
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 083	-2 174
Förändring av leverantörsskulder		-31 572	26 804
Förändring av kortfristiga skulder		-5 805	-26 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 753	254 216
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-128 000	-128 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-128 000	-128 000
Årets kassaflöde		191 753	126 216
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		342 649	216 433
Likvida medel vid årets slut		534 402	342 649

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	120 år
Inre underhåll	120 år
Stammar	50 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Övrigt	50 år

Lån

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 214 674	1 040 144
	1 214 674	1 040 144

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme samt ett grundutbud av bredband, bredbandstelefoni och TV. Utöver detta ingår även 1 parkeringsplats per lägenhet samt sophämtning. Medlemmarna har egna abonnemang för hushållsel.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	19 501	26 666
El	123 927	179 402
Vatten och avlopp	112 464	135 349
Ersättningar till revisor	12 750	12 125
Redovisningstjänster	59 796	44 765
Övriga förvaltningskostnader	10 139	8 134
Fastighetsförsäkringspremier	22 381	20 387
Reparation och underhåll av fastighet	1 159	2 280
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla, avser Telia	57 659	59 686
Föreningsavgifter, avser vägförening	33 325	26 880
	453 101	515 674

Föreningens uppvärmning består utav bergvärme. Föreningens elkostnader består utav kostnad för belysning och drift av bergvärmepumpen.

Not 4 Personalkostnader och övriga ersättningar

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	16 000	11 035
	16 000	11 035
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 178	2 820
	4 178	2 820
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	20 178	13 855

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	45 322 000	45 322 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 322 000	45 322 000
Ingående avskrivningar	-2 860 450	-2 288 360
Årets avskrivningar	-572 090	-572 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 432 540	-2 860 450
Utgående redovisat värde	41 889 460	42 461 550
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	2 329 000	2 329 000
	19 929 000	19 929 000
Bokfört värde mark	5 813 000	5 813 000
	5 813 000	5 813 000

Den del av föreningens anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 2 373 000 kr. Med nuvarande skattesats om 20,6 % så blir latent skatteskuld 488 838 kr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten.

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 061	26 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 061	26 061
Utgående redovisat värde	26 061	26 061

Avser anslutningsavgift i Höviksnäs Vägförening.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank 1235-03-53524	2	2023-03-31	0	7 612 000
Danske Bank 1302-01-16619	1,1	2024-04-02	8 220 000	8 220 000
Danske Bank 1302-01-35923	4,51	2025-03-31	7 484 000	0
			15 704 000	15 832 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 220 000	7 612 000

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 128 000 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld Derome Mark & Bostad	475 000	512 500
	475 000	512 500

Skuld till Derome Mark & Bostad löper med en ränta om 1,8 %. Amortering sker från och med 1/4 2023 med 25 000 kr per kvartal intill att skulden är återbetald. Under 2023 har dock aviseringen ifrån Derome släpat vilket gjort att amortering endast skett med 37 500. I januari 2024 görs tillkommande amortering om 50 000 kr som egentligen avser 2023. Som säkerhet för skulden pantsätts fastigheten Tjörn Hövik 5:220 genom en inteckning om 900 000 kr (inomläge 17 340 000 kr).

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 340 000	17 340 000
	17 340 000	17 340 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	103 736	86 612
Upplupna styrelsearvodet inkl. sociala avgifter	10 600	10 600
Övriga poster	55 424	40 853
	169 760	138 065

Hövik

Ingela Ångman
Ordförande

Eva-Lena Ekholm

Jörgen Öbom

Ing-Marie Svensson

Malin Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ING-MARIE SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5e66820cda2d95[...]d5b70bac63e96

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-04-24 10:41:52 UTC



INGELA ÅNGMAN

Styrelseordförande

Serienummer: 86853206fdca09[...]068fcd3a0d28b

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-04-25 08:45:26 UTC



Malin Joanna Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 1d9dee5f608c28[...]9d72c9fb60b99

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-26 08:50:52 UTC



Eva Lena Ekholm

Styrelseledamot

Serienummer: dc5de1fdbe37de[...]3c26aa58ddfdc

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-04-26 16:00:26 UTC



KJELL ARNE JÖRGEN ÖBOM

Styrelseledamot

Serienummer: 44036f56f18328[...]1076a23251f20

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-04-27 12:41:42 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-29 14:37:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höviks Äng, org.nr. 769632-9320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höviks Äng för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höviks Ång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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.

Tjörn

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-29 14:37:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>