

Välkommen till årsredovisningen för Brf Heden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-07-15 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-02-04.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
TJÄDERN 2	1943	Trelleborg

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943

Värdeåret är 1955

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 226 kvm. Byggnadernas totalyta är 1226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Lindskoug	Ordförande
Ing-Britt Lundgren	Styrelseledamot
Emilia Lindell	Styrelseledamot
Carolina Ekström	Styrelseledamot
Jenny Jönsson Ahlberg	Styrelseledamot

Valberedning

Rolf Lindskoug

Firmateckning

Firman tecknas av 2 medlemmar i styrelsen

Revisorer

Lennart Nilsson Revisor Revelino AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Rörstambyte
Samtliga badrum renoverades i samband med rörstambytet.
- 2019 ● Fönsterbyte i källare samt omputsning av grund på södersidan
- 2020 ● Byte av tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	849 937	852 826	847 086	845 586
Resultat efter fin. poster	-88 505	-7 507	112 090	-1 597 375
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	127 495	81 715	35 935	174 043
Taxeringsvärde	15 260 000	15 260 000	11 964 000	11 964 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	674	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 110	4 158	4 206	4 254
Skuldsättning per kvm	4 110	4 158	4 206	4 254
Sparande per kvm	11	77	174	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	133	137	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	34	33
Energikostnad per kvm	212	196	186	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,93	-	-	-
Räntekänslighet	6,09	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Vi har i Styrelsen några förslag till att balansera budgeten. Vi har inte höjt våra avgifter på 18 år, så detta är läge att göra nu. Vi har även bytt försäkringsbolag, och därmed sparat en del pengar. Har även titta på samt beslutat att förändra sophantering, där kommunen erbjuder gratis hantering av sorterade sopor, och därmed kan vi ta bort ett av våra 2 sopkärl, och vi sparar då c:a 11.000kr/år i fast avgift.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	35 634	-	-	35 634
Fond, yttre underhåll	81 715	-	45 780	127 495
Balanserat resultat	-916 410	-7 507	-45 780	-969 697
Årets resultat	-7 507	7 507	-88 505	-88 505
Eget kapital	-806 568	0	-88 505	-895 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-923 917
Årets resultat	-88 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 780
Totalt	-1 058 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 058 201

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	849 937	852 826
Övriga rörelseintäkter	3	0	336
Summa rörelseintäkter		849 937	853 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-485 562	-539 540
Övriga externa kostnader	8	-83 443	-95 251
Personalkostnader	9	-20 376	-17 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 508	-101 511
Summa rörelsekostnader		-690 888	-753 946
RÖRELSERESULTAT		159 049	99 216
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 387	600
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-249 941	-107 323
Summa finansiella poster		-247 554	-106 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 505	-7 507
ÅRETS RESULTAT		-88 505	-7 507

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	3 176 210	3 277 718
Summa materiella anläggningstillgångar		3 176 210	3 277 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 176 210	3 277 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 008	4 802
Övriga fordringar	12	312 859	246 565
Summa kortfristiga fordringar		325 867	251 367
Kassa och bank			
Kassa och bank		798 142	890 044
Summa kassa och bank		798 142	890 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 124 009	1 141 411
SUMMA TILLGÅNGAR		4 300 219	4 419 129

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 634	35 634
Fond för yttre underhåll		127 495	81 715
Summa bundet eget kapital		163 129	117 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-969 697	-916 410
Årets resultat		-88 505	-7 507
Summa fritt eget kapital		-1 058 201	-923 917
SUMMA EGET KAPITAL		-895 073	-806 568
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 039 393	5 098 093
Leverantörsskulder		54 607	40 299
Skatteskulder		3 988	2 749
Övriga kortfristiga skulder		8 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	88 328	84 556
Summa kortfristiga skulder		5 195 292	5 225 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 300 219	4 419 129

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 049	99 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	101 508	101 511
	260 557	200 727
Erhållen ränta	2 387	600
Erlagd ränta	-245 869	-105 659
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 075	95 668
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 654	-4 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 223	21 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 644	112 085
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-58 700	-58 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-58 700	-58 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 056	53 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 117 262	1 063 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 091 206	1 117 262

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Heden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Byggnad	1,5 - 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	762 828	762 818
Hysesintäkter p-plats	19 950	19 950
Bredband	64 008	64 008
Pantsättningsavgift	525	6 038
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	12
Summa	849 937	852 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	336
Summa	0	336

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 502	34 761
Städning enligt avtal	21 645	21 600
Myndighetstillsyn	12 480	0
Gårdkostnader	0	1 210
Sophantering	1 800	2 400
Förbrukningsmaterial	2 422	8 532
Summa	76 849	68 503

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	571	8 944
Dörrar och lås/porttele	0	4 232
VVS	0	7 151
Mark/gård/utemiljö	0	10 063
Vattenskada	0	16 088
Summa	571	46 478

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	29 712	31 107
Uppvärmning	172 601	163 115
Vatten	57 759	45 549
Sophämtning/renhållning	35 398	32 431
Summa	295 471	272 203

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 358	41 513
Självrisk	0	15 000
Bredband	63 944	63 944
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Summa	112 671	152 356

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 342	6 755
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	150
Revisionsarvoden extern revisor	8 803	6 406
Föreningskostnader	13 723	14 580
Förvaltningsarvode enl avtal	47 914	46 568
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 261	0
Administration	1 094	11 168
Konsultkostnader	0	4 994
Bostadsrätterna Sverige	4 630	4 630
Summa	83 443	95 251

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	16 000	14 000
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	4 176	3 444
Summa	20 376	17 644

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	249 941	107 322
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	249 941	107 323

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 679 038	5 679 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 679 038	5 679 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 401 320	-2 299 809
Årets avskrivning	-101 508	-101 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 502 828	-2 401 320
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 176 210	3 277 718
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	4 860 000	4 860 000
Summa	15 260 000	15 260 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 795	19 347
Klientmedel	0	181 811
Transaktionskonto	161 619	0
Borgo räntekonto	131 445	45 407
Summa	312 859	246 565

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	5,27 %	2 568 125	2 605 625
Swedbank	2024-03-28	5,59 %	1 032 000	1 032 000
Swedbank	2024-03-28	5,54 %	1 439 268	1 460 468
Summa			5 039 393	5 098 093
Varav kortfristig del			5 039 393	5 098 093

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 745 893 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 546	9 474
Förutbet hyror/avgifter	74 782	75 082
Summa	88 328	84 556

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

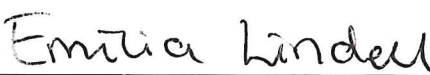
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 336 250	5 336 250

Underskrifter

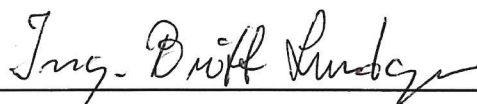
Trelleborg 2024-05-24
Ort och datum



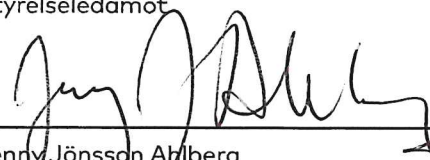
Carolina Ekström
Styrelseledamot



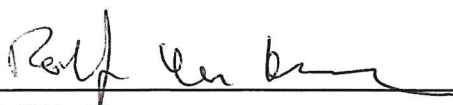
Emilia Lindell
Styrelseledamot



Ing-Britt Lundgren
Styrelseledamot



Jenny Jönsson Ahlberg
Styrelseledamot



Rolf Lindsoug
Ordförande


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28

Revelino AB
Lennart Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden
Org.nr 747000-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden 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 2023-12-31 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:

Bostadsrättsföreningen Heden, Org.nr 747000-0527

- 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 Heden för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 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.

Trelleborg 2024-05-28

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor