

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tilhöjden

716421-7809

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsbeteckning

Södertil 1:190

Styrelse

Efter föreningsstämman den 14 juni 2023 fick styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Holmberg, ordförande
Ann-Christine Ledin, sekreterare
Jan-Peder Forsberg, ledamot, kassör
Caroline Lagerkvist, ledamot
Per-Olov Lundgren, ledamot

Suppleanter:

Frang Dushaj
Madeleine Lundqvist

Valberedning:

Agneta Holmberg

Revisor:

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

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

Under året har 2 st lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 81 st.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen.
Undercentralen för fjärrvärme och vatten sköts på entreprenad av Bravida.
Den löpande bokföringen med kvartals- och årsbokslut utför Damando AB Redovisningsbyrå.
Parkeringsplatsövervakning utförs av Parkia.
Snöröjning och sandning har utförts av Artur Trädgårdstjänst.
Trapphusstädning har utförts av SMART Trappstädning AB.

Löner och arvoden

Totalt utbetalades löner och arvoden med 59 450 kr, varav arvoden till styrelsen 55 450 kr. Kostnaden för lagstadgade sociala avgifter var 18 649 kr.

Ersättning till styrelse och arbetare utgår fr.o.m. 2019-06-13 enligt nedan:
Styrelsemöten 300 kr för första timmen, därefter 50 kr per halvtimme. Övrigt styrelsearbete 300 kr/timme. Övrigt arbete för föreningen 200 kr/timme.

Fastighet

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är taxerad till 82 400 000 kr, varav markvärde 23 400 000 kr.

Byggnadsår 1992.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, försäkringsgivare Folksam.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2023 av Bravida.
Lagstadgad obligatorisk energideklaration av fastigheten genomfördes 2018 av Lars E Wedholm Konsult AB.
Långtidsmätning av radon genomförd i samtliga 12 bostadshus 2023. Mätningen visade i samtliga hus låga värden under gränsvärdena.

I föreningen finns 54 st bostadsrättslägenheter i 12 byggnader om totalt 4 687 m² fördelat enligt följande.

<i>Antal</i>	<i>Storlek (RoK)</i>	<i>Storlek (m²/ lgh)</i>
32(radhus)	4	ca 100
6	3	ca 80-82
16	2	ca 61-67

I föreningen finns också två tvättstugor, tre soprum, tre cykelförråd, tjugotvå carportplatser om totalt 265 m², femtiofem parkeringsplatser, en undercentral för fjärrvärme och vatten.

Undercentral för fjärrvärme delas med Tildalen(parhusen på Gnejsvägen) genom en samfällighetsförening, Til2 samfällighet. I samfällighetsföreningen ingår, utöver undercentralen för vatten och värme, samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen i området. Samt vissa gångvägar och gemensamma ytor. I samfällighetsföreningen för samlingslokalen, bastun och den stora lekplatsen är även Sigtunahem medlem. Föreningens fastighet har del i samfälligheten Til 2 Samfällighetsförening med 27 %

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

<i>Underhåll</i>	<i>Utfört</i>	<i>Planerat</i>	<i>Uppskattad kostnad (kr)</i>
Installation fågelskydd takfot tre byggnader, nytt virke parkbänkar, byte torktumlare, fläkt torkskåp	2014		
Byte centralfläkt Gnejsvägen 11A-C	2015		
Installation ny cirkulationspump värme, markarbeten infarter parkeringar och lekplatser, trädbeskrningar	2016		
Ommålning trapphus Gnejsvägen 29,41,61, stamspolning alla lägenheter, byte centralfläktar tvättstugor, byte toalettstolar tvättstugor, OVK	2017		
Målning vindskivor, takfot, fönsterbleck alla bostadshus, förnyad energideklaration	2018		
Installation 37 självrensande lövavskiljare stuprör, byte 48 kallförrådsdörrar, byte 385 st radiatortermostater lägenheter	2019		
Nya skärmväggar uteplatser nr 1-39, ny torktumlare i tvättstuga, komplettering väggarmaturer vid infarter, nya kupor 43 utvändiga väggarmaturer, nya strålkastare carportar, reparation trasiga kantstenar parkeringsplatser, buskbeskrning nr 1-9, nya VVC-ventiler samtliga hus, ny VVC-pump i undercentral	2020		
Nya skärmväggar uteplatser nr 47-69, ommålning gavelförråd, upprustning närlek båda gårdarna, en ny tvättmaskin i tvättstugan vid nr 55, invändig ommålning redskapsförråd, trädfällning baksidan av nr 9	2021		
Ommålning carportar, cykelrum, tvättstugor, underhåll tekniska installationer, trädfällning 9 träd vid nr 29, 39, 41, 51, 61, radonmätning samtliga bostadshus, ett nytt torkskåp i tvättstugan vid nr 23, tvätt av samtliga sopkärl, invändig ommålning ett soprum vid nr 41, nyplantering buskar vid infart till nr 21-51 samt framsida nr 1	2022		
Rengöring av ventilationskanaler och OVK, inköp av en ny mangel och en tvättmaskin till tvättstugorna i en tvättstuga, inköp av hjärtstartare, underhåll tekniska installationer, trädgårdsarbeten	2023		

Installation laddboxar enligt stämmobeslut 2022,
nya brädor & skyltar P-staket, underhåll tekniska
installationer, trädgårdsarbeten

2024 200 000 kr

Renovering ytskikt tvättstugor, byte dörrar och
garageportar soprum, byte utrustning undercentral,
asfaltering gångvägar

2025-2028 1 000 000 kr

Ekonomi

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen tar, utöver månads- och parkeringsplatsavgifter, ut överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp/år, pantsättningsavgift om 1% av gällande prisbasbelopp och avgift vid andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp/år. Dessa avgifter bokförs under övriga intäkter i resultaträkningen.

Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, f.n. 247 200 kr/år, till fond för yttre underhåll. Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Föreningen har lån hos SEB som per 2023-12-31 uppgick till 31 393 250 kr. En lånedel om 11 714 750 kr har tre månaders bindningstid, ränta f.n. 4,57%. Resterande två lånedelar är bundna till ränta 1,41% t.o.m. oktober 2024 . Föreningen amorterar årligen 375 000 kr på lånen.

Föreningen erhöll 2023 elstöd från staten på ett belopp om 30 313 kronor, vilket redovisas som övriga rörelseintäkter.

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

Föreningen har sitt säte i SIGTUNA.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 314	3 275	3 268	3 266
Resultat efter finansiella poster	-53	116	191	64
Soliditet (%)	33,2	33,0	32,7	32,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	655	659	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-6 340	-6 415	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-6 698	-6 778	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	161	0	0
Räntekänslighet (%)	-10,2	-10,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	224	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,6	94,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Den stigande inflationen har medfört högre kostnader för föreningen. Dels för att leverantörer höjt sina priser, till exempel så har Stockholm Exergi 2023-2024 höjt avgifterna för fjärrvärmen med 20 procent, dels för att räntorna på föreningens lån blir högre.

Nästan 2/3-delar av föreningens lån är dock bundna till 1,41% ränta till slutet av oktober 2024 och föreningen har ett buffertsparande och medel avsatta för underhåll. Därför har föreningen hittills inte behövt höja årsavgifterna och Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna för lägenheterna oförändrade 2024. Avgifterna justerades senast 2017 då de sänktes med fem procent.

För att parera de högre kostnaderna har föreningen istället höjt avgifterna för parkerings- och carportplatser 2023 och kommer 2024 helt sluta med att ta hem container för blandat grovavfall. Föreningens framtida kostnader för sophämtning kommer också påverkas av att det införs hushållsnära insamling av förpackningar i Sigtuna kommun.

Ränteläget har stor påverkan på föreningens ekonomi och avgifter. Räntorna på föreningens lån är tillsammans med fjärrvärmen föreningens största kostnadsposter. Årets förlust förklaras av bland annat högre räntekostnader. Blir räntan på de 2/3-delar av föreningens lån som läggs om hösten 2024 väsentligt högre än de nuvarande så kommer föreningen med stor sannolikhet behöva finansiera det genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 949	56	4 032	-1 155	116	15 998
Disposition av föregående års resultat:				116	-116	0
Avsättning yttre fond			247	-247		0
Upplösning yttre fond			-206	206		0
Årets resultat					-53	-53
Belopp vid årets utgång	12 949	56	4 073	-1 080	-53	15 944

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 080 483
årets förlust	-53 372
	-1 133 855

behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	247 200
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-224 005
i ny räkning överföres	-1 157 050
	-1 133 855

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

Resultaträkning	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 313 525	3 275 130
Övriga rörelseintäkter		35 908	4 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 349 433	3 279 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 030 056	-2 125 463
Övriga externa kostnader	4	-100 989	-100 274
Personalkostnader	5	-75 895	-78 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 903	-434 400
Summa rörelsekostnader		-2 658 843	-2 738 266
Rörelseresultat		690 590	540 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 773	3 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 735	-428 966
Summa finansiella poster		-743 962	-425 065
Resultat efter finansiella poster		-53 372	115 799
Resultat före skatt		-53 372	115 799
Årets resultat		-53 372	115 799

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	45 452 766	45 830 134
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	99 315	43 845
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	484 674	527 169
Summa materiella anläggningstillgångar		46 036 755	46 401 148
Summa anläggningstillgångar		46 036 755	46 401 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 754	46 861
Övriga fordringar		78 691	83 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 355	78 698
Summa kortfristiga fordringar		226 800	209 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 759 153	1 821 216
Summa kassa och bank		1 759 153	1 821 216
Summa omsättningstillgångar		1 985 953	2 030 557
SUMMA TILLGÅNGAR		48 022 708	48 431 705

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 948 975	12 948 975
Upplåtelseavgifter		56 000	56 000
Fond för yttre underhåll		4 073 374	4 032 424
Summa bundet eget kapital		17 078 349	17 037 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 080 483	-1 155 332
Årets resultat		-53 372	115 799
Summa fritt eget kapital		-1 133 855	-1 039 533
Summa eget kapital		15 944 494	15 997 866
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	19 334 750
Summa långfristiga skulder		0	19 334 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		31 393 250	12 433 500
Leverantörsskulder		152 726	175 452
Skatteskulder		10 937	7 710
Övriga skulder		43 420	44 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	477 881	437 563
Summa kortfristiga skulder		32 078 214	13 099 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 022 708	48 431 705

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-53 372	115 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 903	434 400
Betald skatt		8 318	29 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		406 849	579 888
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		17 107	-16 232
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 657	13 562
Förändring av leverantörsskulder		-22 726	70 091
Förändring av kortfristiga skulder		38 874	-17 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		400 447	629 591
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-87 510	-33 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-87 510	-33 673
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 000	-375 000
Årets kassaflöde		-62 063	220 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 821 216	1 600 297
Likvida medel vid årets slut		1 759 153	1 821 215

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,66%
Markanläggningar	5%
Markanläggningar och byggnadsinventarier	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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 068 280	3 090 030
Hyra Bilplatser och förråd	245 245	185 100
	3 313 525	3 275 130

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, gruppavtal för bredband, TV och telefoni.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	123 323	178 455
Värme	703 773	712 211
Vatten och avlopp	184 080	220 941
Städning och renhållning	258 812	239 075
Reparation och underhåll	325 750	403 693
Samfällighetsavgifter	41 418	30 221
Kabel-TV	215 276	197 106
Fastighetsskatt/avgift	85 806	82 026
Försäkring	63 201	56 203
Övriga fastighetskostnader	28 617	5 531
	2 030 056	2 125 462

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revision	21 613	22 750
Redovisningstjänster	58 425	62 903
Övriga kostnader	20 951	14 621
	100 989	100 274

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna avser till största del utbetalda årsarvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
Ingående avskrivningar	-15 998 894	-15 626 258
Årets avskrivningar	-372 637	-372 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 371 531	-15 998 894
Utgående redovisat värde	45 438 570	45 811 207

Not 7 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 625	94 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 625	94 625
Ingående avskrivningar	-75 698	-70 967
Årets avskrivningar	-4 731	-4 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 429	-75 698
Utgående redovisat värde	14 196	18 927

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	384 115	350 442
Inköp	87 510	33 673
Försäljningar/utrangeringar	-66 580	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 045	384 115
Ingående avskrivningar	-340 270	-325 732
Försäljningar/utrangeringar	66 580	
Årets avskrivningar	-32 040	-14 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 730	-340 270
Utgående redovisat värde	99 315	43 845

Not 9 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	849 898	849 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	849 898	849 898
Ingående avskrivningar	-322 729	-280 234
Årets avskrivningar	-42 495	-42 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 224	-322 729
Utgående redovisat värde	484 674	527 169

Not 10 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 654	181 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 654	181 654
Ingående avskrivningar	-181 654	-181 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 654	-181 654
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

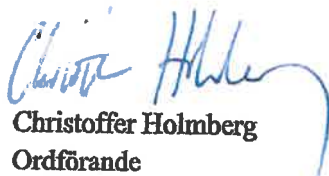
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	0	19 334 750
	0	19 334 750

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 914	6 176
Förutbetalda månadsavgifter januari	255 690	255 690
Förutbetalda p-platsavgifter	20 430	20 545
Upplupna el-, fjärrvärme- och VA-kostnader	125 534	150 170
Upplupen bokslutskostnad	5 000	5 000
Upplupen snöröjning	65 313	0
	477 881	437 581

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 804 966	56 804 966
	56 804 966	56 804 966


Christoffer Holmberg
Ordförande


Ann-Christine Ledin


Jan-Peder Forsberg


Caroline Lagerkvist


Per-Olov Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2024.


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilhøjden för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden för år 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 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.

Sigtuna den 15 maj 2024



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor