

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tilhöjden

716421-7809

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 22 maj 2024 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

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 12 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024.

Under året har 6 st lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar med bostadsrätt var under året 78 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 61 600 kr, varav arvoden till styrelsen 56 000 kr. Kostnaden för lagstadgade sociala avgifter var 19 354 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>
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 kallförrädsdörrar, 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		
Rensning hängrännor alla bostadshusen, åtgärder efter OVK 2023, komplettering fågelskydd hus nr 29,41, 61, invändig målning soprum 3 vid nr 41,			

nya LED-strålkastare carportar, nya LED-ljuskällor
alla fasadarmaturer

2024

Installation laddboxar enligt stämmobeslut 2022,
nya brädor & skyltar P-staket, nya värmeväxlare,
ny avgasare och nytt expansionskärl i undercentralen,
gallring av 6 träd utmed parkeringsplatserna

2025 350 000 kr

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

2026-2028 751 000 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 2024-12-31 uppgick till 31 018 250 kr. En lånedel om 12 121 000 kr är bunden till 2,68% ränta till 2025-10-28, en lånedel om 11 339 750 kr är bunden till 2,57% ränta till 2026-10-28 och en lånedel om 7 557 500 kr är bunden till 2,64% ränta till 2027-10-28. Föreningen amorterar årligen 375 000 kr på lånen.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 305	3 314	3 275	3 268
Resultat efter finansiella poster	-52	-53	116	191
Soliditet (%)	33,4	33,2	33,0	32,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	655	655	659	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 264	6 340	6 415	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 618	6 698	6 778	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	102	161	0
Räntekänslighet (%)	10,1	10,2	10,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	204	224	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,3	91,6	94,2	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Räntorna på föreningens lån är tillsammans med fjärrvärmen föreningens största kostnadsposter. Årets förlust förklaras av att de senaste årens högre inflation har medfört högre räntor och höjda värmepriser. Nästan 2/3-delar av föreningens lån var bundna till 1,41% ränta till slutet av oktober 2024. Efter omläggningen av lånen är räntan på dessa lånedelar cirka 1,2 procentenheter högre. Stockholm Exergi har höjt avgifterna för fjärrvärmen med sammanlagt 20 procent åren 2023-2024 och 2025 höjer de priset med ytterligare 6,2 procent. På grund av de högre kostnaderna har styrelsen beslutat att 2025 höja årsavgifterna med 8 procent och parkeringsplatsavgifterna med 19 procent.

För att parera de högre värmekostnaderna så kommer föreningen också att installera nya värmeväxlare för värme och varmvatten i föreningens undercentral. Genom det får föreningen en effektivare värmeanläggning.

Vidare har föreningen 2024 bytt till LED-ljuskällor i samtliga fasadarmaturer och i samtliga armaturer i trapphus och tvättstugor. Genom denna åtgärd sänks elförbrukningen för dessa belysningar med cirka 2/3-delar jämfört med de gamla ljuskällorna.

Vid händelse av fortsatta förlustresultat så kommer föreningen över tid 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	4 073	-1 080	-53	15 944
Disposition av föregående års resultat:				-53	53	0
Avsättning yttre fond			247	-247		0
Upplösning yttre fond			-224	224		0
Årets resultat					-52	-52
Belopp vid årets utgång	12 949	56	4 096	-1 156	-52	15 893

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 157 050
årets förlust	-51 984
	-1 209 034
behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	247 200
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 456 234
	-1 209 034

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 305 015	3 313 525
Övriga rörelseintäkter		19 787	35 909
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 324 802	3 349 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 999 975	-2 030 057
Övriga externa kostnader	4	-104 030	-100 989
Personalkostnader	5	-80 954	-75 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 903	-451 903
Summa rörelsekostnader		-2 636 862	-2 658 844
Rörelseresultat		687 940	690 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 330	33 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 254	-777 735
Summa finansiella poster		-739 924	-743 962
Resultat efter finansiella poster		-51 984	-53 372
Resultat före skatt		-51 984	-53 372
Årets resultat		-51 984	-53 372

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	45 075 398	45 452 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	67 275	99 315
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	442 179	484 674
Summa materiella anläggningstillgångar		45 584 852	46 036 755

Summa anläggningstillgångar

45 584 852

46 036 755

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 937	29 754
Övriga fordringar		45 975	78 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 944	118 355
Summa kortfristiga fordringar		218 856	226 800

Kassa och bank

Kassa och bank		1 796 921	1 759 153
Summa kassa och bank		1 796 921	1 759 153
Summa omsättningstillgångar		2 015 777	1 985 953

SUMMA TILLGÅNGAR

47 600 629

48 022 708

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 948 975	12 948 975
Upplåtelseavgifter	56 000	56 000
Fond för yttre underhåll	4 096 569	4 073 374
Summa bundet eget kapital	17 101 544	17 078 349

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 157 050	-1 080 483
Årets resultat	-51 984	-53 372
Summa fritt eget kapital	-1 209 034	-1 133 855
Summa eget kapital	15 892 510	15 944 494

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut	18 522 250	0
Summa långfristiga skulder	18 522 250	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12 496 000	31 393 250
Leverantörsskulder	162 616	152 726
Skatteskulder	8 401	10 937
Övriga skulder	49 716	43 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 136	477 881
Summa kortfristiga skulder	13 185 869	32 078 214

12

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 600 629

48 022 708

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-51 984	-53 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 903	451 903
Betald skatt		30 180	8 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		430 099	406 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 183	17 107
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 589	-39 657
Förändring av leverantörsskulder		9 890	-22 726
Förändring av kortfristiga skulder		-2 449	38 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten		412 768	400 447
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-87 510
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-87 510
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 000	-375 000
Årets kassaflöde		37 768	-62 063
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 759 153	1 821 216
Likvida medel vid årets slut		1 796 921	1 759 153

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 068 280	3 068 280
Hyra Bilplatser och förråd	236 735	245 245
	3 305 015	3 313 525

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	117 470	123 323
Värme	816 652	703 773
Vatten och avlopp	183 244	184 080
Städning och renhållning	214 409	258 812
Reparation och underhåll	213 178	325 750
Samfällighetsavgifter	35 714	41 418
Kabel-TV	218 910	215 276
Fastighetsskatt/avgift	88 020	85 806
Försäkring	70 039	63 201
Övriga fastighetskostnader	42 339	28 617
	1 999 975	2 030 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revision	28 000	21 613
Redovisningstjänster	57 322	58 425
Övriga kostnader	18 708	20 951
	104 030	100 989

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 810 101	61 810 101
Ingående avskrivningar	-16 371 531	-15 998 894
Årets avskrivningar	-372 637	-372 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 744 168	-16 371 531
Utgående redovisat värde	45 065 933	45 438 570

Not 7 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 625	94 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 625	94 625
Ingående avskrivningar	-80 429	-75 698
Årets avskrivningar	-4 731	-4 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 160	-80 429
Utgående redovisat värde	9 465	14 196

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405 045	384 115
Inköp		87 510
Försäljningar/utrangeringar		-66 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	405 045	405 045
Ingående avskrivningar	-305 730	-340 270
Försäljningar/utrangeringar		66 580
Årets avskrivningar	-32 040	-32 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 770	-305 730
Utgående redovisat värde	67 275	99 315

Not 9 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	849 898	849 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	849 898	849 898
Ingående avskrivningar	-365 224	-322 729
Årets avskrivningar	-42 495	-42 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 719	-365 224
Utgående redovisat värde	442 179	484 674

Not 10 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	18 522 250	0
	18 522 250	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

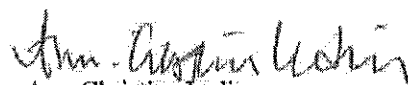
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 532	5 914
Förutbetalda månadsavgifter januari	276 161	255 690
Förutbetalda p-platsavgifter	22 700	20 430
Upplupna el-, fjärrvärme- och VA-kostnader	122 931	125 534
Upplupen bokslutskostnad	5 000	5 000
Upplupen snöröjning	37 812	65 313
	469 136	477 881

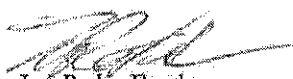
Not 13 Ställda säkerheter

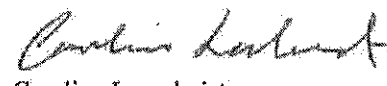
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 804 966	56 804 966
	56 804 966	56 804 966

Sigtuna 2025-05-06


Christoffer Holmberg
Ordförande


Ann-Christine Ledin


Jan-Peder Forsberg


Caroline Lagerkvist


Per-Olov Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2025.


Hans Wallerström
Föreningsråd revisor



Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilhöjden för år 2024.

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 2024 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 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.

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. Risker 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, förfälskning, 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 2024 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 22 maj 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström
Föreningsvald revisor