

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Skeden Häggvik
769609-2936



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeden Häggvik, organisationsnummer 769609-2936, får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2020.

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Skeden 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1948. Föreningen registrerades 2003 och ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter genomfördes 2008-04-29. Den ekonomiska planen registrerades 2008-02-19. Stadgarna har reviderats och gäller från 2020-10-27.

Nybyggnadsår 1948 och ombyggnadsår 1995.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 011m². Taxeringsvärdet är 67 118 tkr, varav byggnadsvärdet är 40 336 tkr och markvärdet 26 782 tkr.

Föreningens försäkringsbolag är Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder (varav 2 hyresrätter)	72	4 011
Lokaler (inkl förråd)	11	488
Parkeringsplatser	13	-
Totalt	96	4 499

Fastighetsadresser

Skälbyvägen 2-16

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

1. Renew Service Ekonomisk förvaltning
2. Renew Service Teknisk- och fastighetsskötsel
3. Renew Service Portstädning
4. Renew Service Marksskötsel
5. SEOM Uppvärmning
6. SEOM Vatten
7. SEOM/SUEZ Sophämtning
8. Bahnhof Bredband

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Roll	I styrelsen sedan år
Magnus Almroth	Ordförande	2017
Joacim Coll	Vice ordförande	2018
Emma Almroth	Kassör	2018
Anders Andersson	Ledamot	2018
Eva Bergmann	Ledamot	2018

Suppelanter

Rickard Falk

Anna Andreasson

Tina Malmberg

Även vice kassör

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar.

Revisorer

Föreningens revisor under året är Bo Revision i Sverige AB, Jörgen Götehed

Valberedning

Valberedning har varit Johan Söderström. ✕

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 174	4 175	4 198	4 287	4 282
Årets resultat	-1 188	-1 612	-916	-429	-238
Fond för yttre underhåll	1 402	1 201	1 042	882	723
Beläning, kr/kvm boyta	14 904	7 007	7 071	5 639	5 704
Räntekänslighet*	14,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Soliditet %	45	62	62	67	67
Årsavgift bostäder, kr/kvm	891	891	891	891	891

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	49 478 000	8 149 400	1 200 913	-9 037 194	-1 612 318
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			201 354	-1 813 672	1 612 318
Årets förändring	1 040 000	2 185 000			-1 187 697
	50 518 000	10 334 400	1 402 267	-10 850 866	-1 187 697

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma har hållits 2020-09-26. Syftet var att fatta beslut om ett eventuellt förvärv av tomträtt. Stämman röstade enhälligt för ett förvärv av tomten. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 72 bostadslägenheter har 15 st överlåtits under året, varav 2 är hyreslägenheter som upplåtits. 5 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 163 kr, 2,5 % av prisbasbeloppet 2020.

Avgifter och hyror

Avgifterna har legat fast sedan 2016-01-01 och kommer att vara oförändrade tills vidare.

Förvärv av tomt

Föreningen har under hösten 2020 kommit överens med Sollentuna kommun om ett förvärv av tomten (dvs. föreningen friköper tomträtten) till köpeskillingen 30 000 000 kronor (trettio miljoner kronor). Tillträdesdatum 2020-12-28. Finansiering sker genom att föreningen tar ett banklån. Förvärvet innebär bland annat att vi inte har en arrendeavgift som belastar vår resultat. Dock har vi, i och med friköpet av tomten, en högre beläning i föreningen och därmed en högre räntekostnad. Styrelsen kommer därför de kommande åren att prioritera att vi amorterar på våra lån i så hög grad som det är möjligt.

Pågående ärende - Skadeståndsanspråk

ställt till föreningens tidigare ekonomiska förvaltning.

Fram till och med 2020-05-31 sköttes föreningens ekonomiska förvaltning av Renew Ekonomi (nuvarande Fenix Ekonomi), som bland annat fått i uppdrag av styrelsen att sköta ombildningen av två hyresrätter till bostadsrätter. När det gäller den ena lägenheten har styrelsen via advokatbyrå påbörjat en stämningsansökan med skadeståndsanspråk. Detta på grund av att styrelsen anser att försäljningen inte har hanterats på ett tillfredsställande sätt i förhållande till marknadspris.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större åtgärder och investeringar genomförts:

Ar	Åtgärd
2020	Avtal tecknat med Bahnhof om leverans av Gbit-bredband.
2020	Byte av entréportar och källardörrar, samt installation av passersystem.
2020	Förvärv av tomt.
2020	Installation av nya tryckgasfläktar i hus med öppen spis Berörda boende har själva finansierat denna åtgärd

Under de senaste åren har följande större underhåll genomförts:

Ar	Åtgärd
2019	Besiktning av balkonger
2019	Översyn av tak och byte av trasiga takpannor.
2018	Byte av serviskablar Skälbyvägen 6-8 och 10-12
2018	Fönsterbyte för att energieffektivisera och minska kostnader för uppvärmning, samt ljudisolera.
2016	Isolering av vindar för att energieffektivisera och minska kostnader för uppvärmning.
2016	Byte av horisontella stammar (byte av vertikala stammar genomfördes 1995).

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -221 tkr.

Utsikter övriga driftskostnader

Styrelsen hanterar löpande ärenden för att hålla driftskostnaderna på en så låg nivå som möjligt, till exempel uppvärmningskostnader

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Ar	Åtgärd
2021	Den tekniska livslängden på våra balkonger är slut och kommer att kräva åtgärder
2021	Översyn av sophus ↘

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-10 850 866
Årets resultat	-1 187 697
	<hr/>
	-12 038 563
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-12 038 563
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	115 725
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-201 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-12 123 838
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 402 267
Årets förändring enligt ovanstående disposition	85 275
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	1 487 542

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 173 602	4 174 934
		<u>4 173 602</u>	<u>4 174 934</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 341 324	-3 923 944
Planerat Underhåll	4	-115 725	-38 270
Fastighetsavgift		-124 068	-122 734
Personalkostnader		-128 687	-126 987
Avskrivningar	5	-1 399 692	-1 406 351
		<u>-935 894</u>	<u>-1 443 352</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 433	4 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-254 236	-173 156
		<u>-1 187 697</u>	<u>-1 612 318</u>
Årets resultat		<u>-1 187 697</u>	<u>-1 612 318</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	103 632 061	74 363 158
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 500	57 500
Pågående nyanläggningar	10	1 761 262	-
		<u>105 402 823</u>	<u>74 420 658</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 402 823</u>	<u>74 420 658</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 098	78 671
Övriga fordringar	11	212 946	3 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 720	297 485
Klientmedelskonto Renew	13	5 042 346	2 297 624
		<u>5 281 110</u>	<u>2 677 111</u>
Kassa och bank	13	8 673	104 758
Summa omsättningstillgångar		<u>5 289 783</u>	<u>2 781 869</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>110 692 606</u>	<u>77 202 527</u>

x

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 518 000	49 478 000
Upplåtelseavgifter		10 334 400	8 149 400
Yttre fond		1 402 267	1 200 913
		<u>62 254 667</u>	<u>58 828 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 850 866	-9 037 194
Årets resultat		-1 187 697	-1 612 318
		<u>-12 038 563</u>	<u>-10 649 512</u>
Summa eget kapital		<u>50 216 104</u>	<u>48 178 801</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>32 927 700</u>	<u>-</u>
		32 927 700	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	26 853 800	28 104 775
Leverantörsskulder		154 102	425 088
Skatteskulder		6 467	5 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>534 433</u>	<u>488 730</u>
		27 548 802	29 023 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>110 692 606</u>	<u>77 202 527</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 187 697	-1 612 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 399 692	1 406 351
		<u>211 995</u>	<u>-205 967</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		211 995	-205 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		140 723	59 966
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-223 949</u>	<u>-290 917</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		128 769	-436 918
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 761 262	-243 563
Förvärv av tomt		<u>-30 620 595</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 381 857	-243 563
Finansieringsverksamheten			
Insatser		1 040 000	936 000
Upplåtelser		2 185 000	564 000
Upptagna lån		31 870 000	-
Amortering av lån		<u>-193 275</u>	<u>-257 700</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 901 725	1 242 300
Årets kassaflöde		2 648 637	561 819
Likvida medel vid årets början		2 402 381	1 840 563
Likvida medel vid årets slut inklusive likvida medel hos förvaltare		5 051 018	2 402 382

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Stomme	Komponentavskrivning	2114
Stammar	Komponentavskrivning	2076
EI	Komponentavskrivning	2034
Fasad	Komponentavskrivning	2044
Fönster	Komponentavskrivning	2066
Yttertak	Komponentavskrivning	2035
Inre UH	Komponentavskrivning	2114
Styr och Övervak.	Komponentavskrivning	2040
Inventarier	Linjär	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. X

Övriga bokslutskommentarer

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	96 000	97 000
Mötesarvode	3 555	-
Bilersättningar	582	655
Arbetsgivaravgifter	28 550	29 332
	128 687	126 987

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 669 814	3 590 442
Hysesintäkter bostäder	180 012	266 712
Hysesintäkter lokaler	235 005	249 950
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	55 200	49 159
Övriga intäkter	33 571	18 671
	4 173 602	4 174 934

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	173 830	79 398
Vinterskötsel	8 338	-
Ekonomisk Förvaltning	57 030	146 614
Teknisk adm Förvaltning	173 831	329 890
Tomträttsavgäld	1 112 903	1 125 000
Löpande underhåll	255 331	1 042 805
El	104 531	136 065
Uppvärmning	624 974	655 416
Vatten	219 370	211 937
Sophämtning	143 157	109 893
Fastighetsförsäkring	49 785	48 532
Extern revision	32 000	20 406
Kabel-TV	34 795	15 120
Bredband	94 516	-
Vattenskador	37 500	-
Övrig drift	219 433	2 868
	3 341 324	3 923 944

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll Övrigt	-	38 270
Utfört underhåll Mark	115 725	-
Summa	115 725	38 270

Not 5 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	944 465	1 257 380
Ombyggnader	407 227	100 971
Inventarier	48 000	48 000
	<u>1 399 692</u>	<u>1 406 351</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter bankkonto	2 433	66
Ränteintäkter kundfordringar	-	4 124
Summa	<u>2 433</u>	<u>4 190</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	243 671	172 657
Övriga räntekostnader	10 565	499
Summa	<u>254 236</u>	<u>173 156</u>

Not 8 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	81 623 764	76 443 935
-Nyanskaffningar	-	243 563
-Omklassificeringar	-	4 936 266
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>81 623 764</u>	<u>81 623 764</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 260 606	-5 902 255
-Årets avskrivning	-1 351 692	-1 358 351
	<u>-8 612 298</u>	<u>-7 260 606</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>73 011 466</u>	<u>74 363 158</u>
--	-------------------	-------------------

MARK	<u>30 620 595</u>	-
-------------	-------------------	---

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	40 336 000	40 336 000
	<u>70 956 595</u>	<u>40 336 000</u>

Mark	26 782 000	26 782 000
	<u>26 782 000</u>	<u>26 782 000</u>

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	263 750	263 750
	<u>263 750</u>	<u>263 750</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-206 250	-158 250
-Årets avskrivning	-48 000	-48 000
	<u>-254 250</u>	<u>-206 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 500	57 500

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	4 936 266
Årets anskaffning, Byte dörrar portar	1 761 262	-
Överfört till ombyggnad	-	-4 936 266
	<u>1 761 262</u>	<u>-</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 844	3 331
Övriga fordringar	200 102	-
	<u>212 946</u>	<u>3 331</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5 946	-
Tomträttsavgäld	-	281 250
Fastighetsförsäkring	16 774	16 235
	<u>22 720</u>	<u>297 485</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	8 673	-
Nordea	-	104 758
Swedbank	5 042 346	2 297 624
	<u>5 051 019</u>	<u>2 402 382</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 89 10823	0,63	Lånet löst	-	6 000 000
Nordea	3978 88 96464	0,46	Lånet löst	-	6 657 200
Nordea	3978 88 96448	0,46	Lånet löst	-	7 872 000
Nordea	3978 88 96456	0,46	Lånet löst	-	7 575 575
Nordea	3978 89 69909	0,34	2021-04-09	21 911 500	-
Nordea	3978 89 81968	0,32	2021-08-20	6 000 000	-
Nordea	3979 82 62875	0,56	2022-12-21	31 870 000	-
				59 781 500	28 104 775

Nästa års beräknade amortering -1 057 700

Nästa års låneomsättning 27 911 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 853 800

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 54 493 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	59 781 500	28 770 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 781 500	28 770 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	333 982	278 037
Upplupna räntekostnader	24 363	30 020
Upplupen revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen el	18 312	9 074
Upplupen uppvärmning	87 655	93 593
Upplupen vatten	12 474	25 084
Upplupen sophämtning	5 866	14 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 781	8 843
	534 433	488 730

Underskrifter

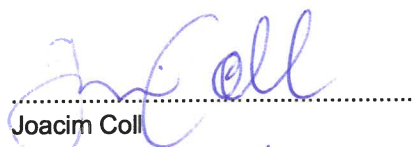
Sollentuna 2021-03-17



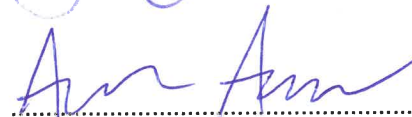
Magnus Almroth
Styrelseordförande



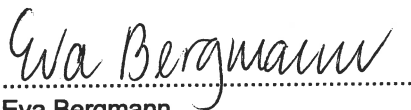
Emma Almroth



Joacim Coll




Anders Andersson



Eva Bergmann

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-22



Jörgen Götehed
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeden Häggvik, org.nr. 769609-2936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeden Häggvik för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 Skeden Häggvik för räkenskapsåret 2020 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 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm den 22 / 3 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor