

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även inbegripa att uthyra lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gustav Arvid Michael Bergström	Ledamot
Tomas Bergström	Ledamot
Sonia Marina Campos	Ledamot
Olle Karén	Ledamot
Aili Maria Meikop	Ledamot
Elsy Rose Marie Öhlund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustav Arvid Michael Bergström, Tomas Bergström, Sonia Marina Campos, Olle Karén, Aili Maria Meikop och Elsy Rose Marie Öhlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Aleksander Lestarić

Robert Mjörnberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkivfotot 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

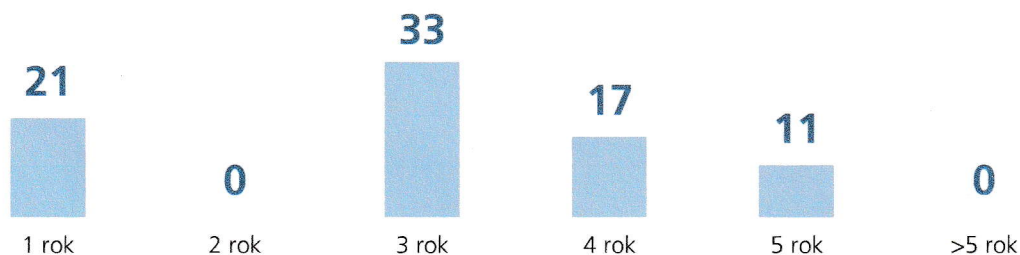
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 356 m², varav 5 756 m² utgör lägenhetsyta och 600 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Uppskjutet till 2021 på grund av rådande pandemi

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Infometric AB	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel
Amsler/ Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissavtal / Besiktningar
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV
Stockholm Exergi	Värme
Stockholm Vatten	Vatten
Trafikkontoret Stockholm stad	Sophämtning
Una portar	Underhåll garageport
Wendelius	Taggsystem
AB Hus och Villaträdgårdar	Trädgårdsskötsel & snöröjning
Klotterkonsulten	Sanering av klotter
Miljöhuset i Stockholm	Rengöring av soptunnor
SBC (fd Österåker)	Ekonomisk förvaltning
Katarzyna Glaza	Städning

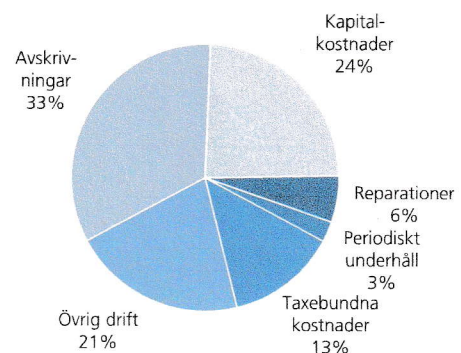
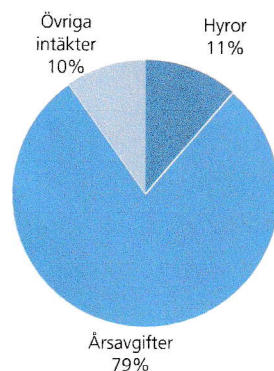
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och amorterar på lånen för att minska risken för ränterörelser. Under det sista kvartalet omförhandlades ett lån med 10-års bindningstid vilket resulterade ökat amorteringsutrymme.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 235 849	2 980 326
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 801 344	5 104 900
Finansiella intäkter	27	34
	4 801 371	5 104 934
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 523 212	2 888 153
Finansiella kostnader	1 415 624	1 407 302
Ökning av materiella anläggningstillgångar	107 475	0
Ökning av kortfristiga fordringar	338 092	0
Minskning av långfristiga skulder	422 061	1 500 464
Minskning av kortfristiga skulder	92 395	53 492
	4 898 858	5 849 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 138 361	2 235 849
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-97 488	-744 477

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2020 har föreningen utfört följande:

Slutfört OVK besiktningen

Bytt lager på 4 fläktar i fläktrummet

Installerat 8 st laddstationer till el-bilar i garaget

Fyllt på sandlådan på innergården

Köpt ett partytält för utlåning samt styrelsemöten/årsstämma

Klättrväxter uppgrävda då de växte in i ventilationen från utsidan mot T-banan samt åtgärd för att få bort döda växter från ventilationsaggregatet

Värmeväxlare rengjord samt avgasare till denna installerad

5 brandsläckare installerade i garaget

Möjliggjort för medlemmar att sortera matavfall

Stängt tvättstugan i slutet på året efter stämmobeslut

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten och el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	659	659	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 741	13 814	14 075	14 113
Elkostnad/m ² totalyta	46	75	73	60
Värmekostnad/m ² totalyta	58	77	81	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	223	221	193	298
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 101	-1 152	-1 046	-1 177
Nettoomsättning (tkr)	4 798	5 052	5 003	4 978

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 5 756 m² bostäder och 600 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 120 000	0	0	115 120 000
Upplåtelseavgifter	49 754 149	0	0	49 754 149
Fond för yttre underhåll	1 218 306	424 065	-420 444	1 214 685
S:a bundet eget kapital	166 092 455	424 065	-420 444	166 088 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 508 956	-424 065	-731 828	-7 353 064
Årets resultat	-1 101 007	-1 101 007	1 152 272	-1 152 272
S:a ansamlad förlust	-9 609 963	-1 525 072	420 444	-8 505 335
S:a eget kapital	156 482 492	-1 101 007	0	157 583 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 101 007
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 084 892
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-424 065
summa balanserat resultat	-9 609 964

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	143 669
att i ny räkning överförs	-9 466 295

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 797 594	5 051 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 750	53 037
Summa rörelseintäkter		4 801 344	5 104 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 854 253	-2 376 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 669	-489 805
Personalkostnader	Not 6	-168 290	-21 803
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 963 542	-1 961 751
Summa rörelsekostnader		-4 486 754	-4 849 903
RÖRELSERESULTAT		314 590	254 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 415 624	-1 407 302
Summa finansiella poster		-1 415 597	-1 407 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 101 007	-1 152 272
ÅRETS RESULTAT		-1 101 007	-1 152 272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	233 784 953	235 641 020
Summa materiella anläggningstillgångar	233 784 953	235 641 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	233 784 953	235 641 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 550	1 550
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 685 225	1 632 101
Summa kortfristiga fordringar	1 686 775	1 633 651
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	813 710	626 230
Summa kassa och bank	813 710	626 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 500 485	2 259 881
SUMMA TILLGÅNGAR	236 285 438	237 900 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 874 149	164 874 149
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 218 306	1 214 685
Summa bundet eget kapital		166 092 455	166 088 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 508 956	-7 353 064
Årets resultat		-1 101 007	-1 152 272
Summa fritt eget kapital		-9 609 963	-8 505 335
SUMMA EGET KAPITAL		156 482 492	157 583 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	49 471 430	24 595 484
Summa långfristiga skulder		49 471 430	24 595 484
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 619 946	54 917 953
Leverantörsskulder		150 106	294 762
Skatteskulder		67 100	48 040
Övriga skulder		19 931	7 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	474 433	453 173
Summa kortfristiga skulder		30 331 516	55 721 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 285 438	237 900 901

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 791 511	3 791 511
Hyror garage moms	119 000	120 950
Hyror garage/parkering	100	0
Hyror parkering	0	750
Hyror garage	422 750	434 450
Kabel-TV intäkter	230 010	230 010
Varmvattenintäkter	97 667	197 937
Elintäkter	14 121	276 254
Elintäkter moms	122 402	0
Öresutjämning	33	0
	4 797 594	5 051 863

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	37 475
Övriga intäkter	3 750	15 562
	3 750	53 037

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 646	27 797
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	143 267	157 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 860	0
	Snöröjning/sandning	28 101	61 750
	Städning entreprenad	128 500	144 500
	Städning enligt beställning	11 480	30 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 644	0
	Hissbesiktning	10 157	11 250
	Gemensamma utrymmen	534	0
	Garage/parkering	2 702	1 075
	Sophantering	1 135	5 625
	Serviceavtal	61 174	30 561
	Förbrukningsmateriel	3 192	5 548
	Teleport/hissanläggning	11 082	0
	Brandskydd	21 875	20 375
		491 350	496 231
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	6 755	0
	Tvättstuga	1 750	9 028
	Sophantering/återvinning	16 016	4 054
	Entré/trapphus	0	2 657
	Lås	4 289	31 187
	VVS	6 914	23 915
	Ventilation	124 798	41 830
	Elinstallationer	18 392	12 878
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 086	0
	Hiss	86 664	0
	Fasad	11 436	0
	Fönster	0	66 730
	Balkonger/altaner	2 968	0
	Garage/parkering	30 442	32 918
	Skador/klotter/skadegörelse	14 608	18 944
		333 118	244 141
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	62 050
	Lås	20 388	0
	Värmeanläggning	123 281	0
	Ventilation	0	190 148
	Elinstallationer	0	168 246
		143 669	420 444
	Taxebundna kostnader		
	El	289 246	479 809
	Värme	369 023	488 383
	Vatten	68 234	92 361
	Sophämtning/renhållning	48 082	45 511
	Grovsopor	4 092	3 980
		778 677	1 110 044
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 889	72 135
		73 889	72 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 550	33 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 854 253	2 376 545

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	339	0
	Tele- och datakommunikation	254 125	249 696
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	26 500	26 000
	Föreningskostnader	2 034	3 434
	Fritids- och trivselkostnader	0	479
	Förvaltningsarvode	188 882	186 692
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 163
	Administration	6 702	9 051
	Konsultarvode	14 588	5 055
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 050	6 900
		500 669	489 805

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 400	17 250
	Sociala kostnader	32 890	4 553
		168 290	21 803

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 961 751	1 961 751
	Förbättringar	1 791	0
		1 963 542	1 961 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	246 921 087	246 921 087
	Nyanskaffningar	107 475	0
	Utgående anskaffningsvärde	247 028 562	246 921 087
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 280 067	-9 318 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 963 542	-1 961 751
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 243 609	-11 280 067
	Planenligt restvärde vid årets slut	233 784 953	235 641 020
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 746 022	50 746 022
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 355 000	102 355 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		141 355 000	141 355 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
	Lokaler	3 355 000	3 355 000
		141 355 000	141 355 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	625	22 482
	Klientmedel hos SBC	1 324 651	1 609 619
	Fordringar	359 949	0
		1 685 225	1 632 101
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 214 685	967 120
	Reservering enligt stadgar	424 065	424 065
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-420 444	-176 500
	Vid årets slut	1 218 306	1 214 685

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,300 %	23 279 324	0	2021-12-16
Nordea	0,670 %	25 000 000	0	2025-12-15
SBAB	1,140 %	24 589 894	24 704 916	2024-12-06
SBAB	0,730 %	6 222 158	6 259 197	2021-03-12
SBAB	0,000 %	0	25 000 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	23 549 324	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		79 091 376	79 513 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 619 946	-54 917 953	
		49 471 430	24 595 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 508 316 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	24 041	22 927
Ränta	10 867	3 744
Avgifter och hyror	439 525	426 502
	474 433	453 173

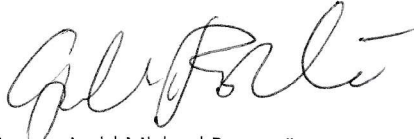
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

7 armaturer i barnvagnsförråd utbytta till ledarmaturer.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 10/3 2021



Gustav Arvid Michael Bergström
Ledamot



Tomas Bergström
Ledamot



Sonia Marina Campos
Ledamot



Olle Karén
Ledamot



Aili Maria Meikop
Ledamot



Elsy Rose Marie Öhlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2021
KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II, org. nr 769622-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II för år 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II för år 2020.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 mitt uttalande.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna den 12 april 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor