

Årsredovisning 2020

Brf Svenska Högarna 4

Org. 769623-0791



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Svenska Högarna 4, Kärrtorpsvägen 93 BV, 121 55 Johanneshov
styrelsen@svh4.se
www.svh4.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Svenska Högarna 4 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-11.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kärrtorpsvägen 89-93. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1950.

Tomträttsavtal motsvarande 3 030 kvm hör till fastigheten Svenska Högarna 4. Tomträttsavgälden är 151 000 kr/år för år 2020 men kommer under perioden 2021-2024 genomgå en successiv höjning. Under år 2021 kommer avgälden uppgå till 173 900 kr och efter årsvisa höjningar slutligen, under 2024, landa på en kostnad på 242 400 kr/år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1815 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta.

Till föreningen hör 6 st parkeringsplatser på tomtmark. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

4 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Utbyte el armatur till LED i trapphus, skyddsrum och entrébelysning	2019
Underhållsspolning avloppsstammar	2019
OVK besiktning, inkl. rensning av kanaler och byte av luftfilter	2019
Beskärning äppelträd och buskar	2019
Ventilationsrengöring och fläktservice	2018
Renovering cykelrum (nya cykelställ)	2018
Åtgärder i skyddsrum enligt MSB-besiktning	2018
Byte av värmerörstråk	2017
Byte av elservis	2016
Utbyte kall- och varmvattenstråk, källarplan	2014
Utbyte el och belysningsarmaturer, delar av källarkorridor	2013
Nybyggnation av tvättstuga	2013
Tilläggsisolering av fasaden	2011
Renovering av balkonger	2011
Fönsterbyte	2011
Stamrenovering	2008
Stamrenovering	2002
Elinstallationer i lägenheter	2002
Byte av tak	2000

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen haft tecknat med Delagott Förvaltning AB. Från och med 2021 har föreningen bytt förvaltare till Åkerlunds Fastighetsservice AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-17. Den senaste versionen av föreningens stadgar registrerades 2018-09-20. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna och Borättforum. Medlemskapet har bl.a. inneburit att föreningens medlemmar har fått tidningen Din Bostadsrätt 4 ggr samt kunnat ta del av medlemsrabatter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Kjellander	ledamot/ordf.
Fredrik Ahlstedt	ledamot/kassör
Pamela Nissinen	ledamot
Christina Spjuth-Ahlbom	ledamot
Rauli Chagallo	ledamot
Anna-Lena Bolin	ledamot
Annmari Norberg (Avgått)	ledamot

Till revisor har Katarina Nyberg (HQV Stockholm AB) valts.

Valberedningen består av Rafael Sanchez och Carlos Castillo.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen låtit utföra planerat underhåll i form av takarbeten (bland annat tvätt av takpannor samt diverse måleri- och reparationsarbeten) samt ommålning av samtliga trapphus och vissa dörrar.

Styrelsen har dessutom arbetat tillsammans med en besiktningsman för att ta fram en ny långtidsplanering för underhållet av fastigheten.

Vidare åtgärdades de fuktskador som upptäcktes i en del av fastigheten under våren 2020, vilket bland annat innebar dräneringsarbeten samt reparation av huskroppen. De oförutsedda kostnaderna för dessa arbeten ledde till att föreningen behövde ta ett nytt lån på 500 000 kronor.

I december 2020 lade föreningen om ett lån som haft bunden ränta sedan föreningen bildades och tog över fastigheten, vilket ledde till en betydande sänkning av föreningens räntekostnader.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av trapphus	197
Takarbeten	169
Målning av stäldörr	2

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019, vilket till stor del beror på att föreningen haft högre kostnader för reparationer och underhåll under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhållskostnaderna.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna för 2020 höjdes med 25%. Syftet med höjningen var att täcka ökade kostnader med anledning av höjd tomträttsavgäld, planerade underhållskostnader och stadgenliga avsättningar liksom amorteringar av föreningens lån och löpande driftkostnader.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas för år 2021 till 497 Kkr, varav de största presenteras i tabellen här bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Relining av stammar i bottenplatta	2021	374
Målning av sockel	2021	24
Byte av cirkulationspump och styrventiler (värme)	2021	59

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	26 940 000	8 271 000	255 157	-1 664 571	-293 442	33 508 144
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			31 200	-31 200		
lanspråktagande ur fonf för yttre underhåll			-78 000	78 000		
Balanseras i ny räkning				-293 442	293 442	
Årets resultat					-780 042	-780 042
Belopp vid årets utgång	26 940 000	8 271 000	208 357	-1 911 213	-780 042	32 728 102

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 492	1 248	1 274	1 223	1 356
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-780	-293	-301	-601	-232
Soliditet, %	88,1	89,1	88,9	83,9	69,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	587	607	607	605
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 466	2 264	2 361	3 758	7 939
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 180	16 180	16 180	16 180	16 193
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,85	3,16	3,27	2,13	2,75
Fastighetens belåningsgrad, % **	11,2	10,2	10,5	16,6	32,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 911 213
Årets resultat	-780 042
	<hr/>
	-2 691 255
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	31 200
I ny räkning överföres	-2 722 455
	<hr/>
	-2 691 255

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelse intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 492 269	1 247 638
Summa rörelse intäkter		1 492 269	1 247 638
Rörelse kostnader			
Driftkostnader	3	-1 601 709	-924 168
Övriga externa kostnader	4	-111 225	-68 684
Personalkostnader	5	-47 174	-26 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 017	-400 017
Summa rörelse kostnader		-2 160 125	-1 419 321
Rörelseresultat		-667 856	-171 683
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-112 186	-121 759
Summa finansiella poster		-112 186	-121 759
Resultat efter finansiella poster		-780 042	-293 442
Årets resultat		-780 042	-293 442

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	36 576 352	36 976 369
Summa materiella anläggningstillgångar		36 576 352	36 976 369
Summa anläggningstillgångar		36 576 352	36 976 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 023	0
Aktuell skattefordran		16 515	17 867
Övriga fordringar		54 500	31 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	113 239	109 363
Summa kortfristiga fordringar		198 277	158 984
Kassa och bank		396 566	482 490
Summa omsättningstillgångar		594 843	641 474
SUMMA TILLGÅNGAR		37 171 195	37 617 843

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 211 000	35 211 000
Yttre fond	208 357	255 157
Summa bundet eget kapital	35 419 357	35 466 157
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 911 213	-1 664 571
Årets resultat	-780 042	-293 442
Summa fritt eget kapital	-2 691 255	-1 958 013
Summa eget kapital	32 728 102	33 508 144
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	3 606 250	3 606 250
Summa långfristiga skulder	3 606 250	3 606 250
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	500 000	162 500
Leverantörsskulder	38 721	63 049
Inre reparationsfond	86 394	85 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 728	191 979
Summa kortfristiga skulder	836 843	503 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 171 195	37 617 843

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-667 856	-171 683
Avskrivningar	400 017	400 017
Erlagd ränta	-112 186	-121 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-380 025	106 575
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 023	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-26 622	-43 996
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 328	-22 463
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	21 574	74 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-423 424	114 697
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	500 000	0
Amortering långfristiga lån	-162 500	-162 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337 500	-162 500
Förändring av likvida medel	-85 924	-47 803
Likvida medel vid årets början	482 490	530 293
Likvida medel vid årets slut	396 566	482 490

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättring	50 år	2%

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	166 345	163 249
	Årsavgifter bostäder	1 220 844	976 672
	Hysesintäkter parkering	18 000	18 000
	Bredband internetanslutning	82 368	82 368
	Överlåtelse och pantavgift	2 586	5 744
	Övriga intäkter	2 126	1 605
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 492 269	1 247 638

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	33 020	32 500
	Fastighetsel	21 512	24 793
	Fjärrvärme	233 631	241 665
	Vatten	58 385	55 639
	Sophämtning	15 779	15 385
	Tomträttsavgälder	151 000	90 200
	Reparationer och underhåll	873 052	212 988
	Städning	37 797	39 433
	Snöröjning	17 948	53 637
	Försäkringspremier	26 820	25 122
	Fastighetsskatt/avgift	37 154	35 802
	Bredband och kabel-TV	92 348	94 687
	Övriga driftkostnader	3 263	2 317
	Summa driftkostnader	1 601 709	924 168
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	45 442	44 350
	Medlems- och styrelsemöten	2 200	2 370
	Revisionsarvode	11 547	7 500
	Konslutarvoden	41 650	0
	Övriga externa kostnader	10 386	14 464
	Summa övriga externa kostnader	111 225	68 684
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	36 400	20 800
	Sociala avgifter	10 774	5 652
	Summa personalkostnader	47 174	26 452

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 546 076	39 546 076
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 546 076	39 546 076
	Ingående avskrivningar	-2 569 707	-2 169 690
	Årets avskrivningar	-400 017	-400 017
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 969 724	-2 569 707
	Utgående redovisat värde	36 576 352	36 976 369
	Redovisat värde byggnader	36 576 352	36 976 369
	Summa redovisat värde	36 576 352	36 976 369
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	31 200 000 16 400 000	31 200 000 16 400 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	25 425	24 460
	Förutbet tomträttsavgäld	43 475	37 750
	Bredband	23 087	23 087
	Ekonomisk förvaltning	11 713	11 251
	Övriga förutbetalda kostnader	9 539	12 815
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 239	109 363

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	650 000
	Amortering efter 5 år	3 606 250	2 956 250
	Summa långfristiga skulder	3 606 250	3 606 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-07-30	1,10	0	500 000
Swedbank Hypotek AB	2022-11-25	0,81	0	2 640 625
Stadshypotek AB	2023-12-01	1,69	0	965 625
Summa			0	4 106 250
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-500 000
Summa långfristiga skulder				3 606 250

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	126 699	107 067
	Upplupna kostn el och fjärrvärme	33 373	33 455
	Upplupn kostn fastighetskötsel, städ o snöröjn	9 727	7 080
	Upplupna räntekostnader lån	2 640	0
	Övriga upplupna kostnader	39 289	44 377
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 728	191 979

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 530 000	14 530 000
	Summa ställda säkerheter	14 530 000	14 530 000

Stockholm 2021-0505

Christina Spjuth-Ahlbom

Pamela Nissinen

Anna-Lena Bolin

Raul Chagallo

Andreas Kjellander

Fredrik Ahlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-10

Katarina Nyberg

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenska Högarna 4

Org.nr 769623-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Högarna 4 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 2020-12-31 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

- 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenska Högarna 4 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm 2021-05-10

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor