

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Högsäter II
Org nr: 7164477825



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Högsäter II får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-11.

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat på 254 tk är bättre än föregående års resultat. Under verksamhetsåret har föreningen omsatt sina lån till betydligt lägre räntor samt bytt bank.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 69% till 92%.

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Solberg 1:206, Solberg 1:207 och Solberg 1:208 i Färgelanda kommun. På fastigheterna finns 12 småhus med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Tellusvägen 1-11 och Saturnus Väg 15-24 i Högsäter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar i Väst. Styrelseförsäkring ingår.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	11	4	20
Total tomtarea	13 316 kvm		
Total bostadsyta	1 935 kvm		
Årets taxeringsvärde	6 904 000kr		
Föregående års taxeringsvärde	6 904 000kr		

AK

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen saknar en utförlig underhållsplan idag.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	
Beskrivning	År
Installationer, byte av pannor	2019
Renovering av värmesystem	2018
Byte av 3 st pannor	2018
Underhåll av värme/ventilation	2017-2018
Utbyte av altaner	2017-2019

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer, värmepumpar	149 788

Planerat underhåll	
Beskrivning	År
Gemensam förrådsbyggnad	2021
Målning av fastigheter	2021
Renovering av altaner	2021/2022
Rensning av ventilation	2022
Inspektion av tak	2022
Renovering carport	2025 <i>AK</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Olov Hellquist	Ordförande	2021
Tony Danneteg	Sekreterare	2021
Linda Malkomsson	Vice ordförande	2022
Sylvia Hellquist	Ledamot	2022
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Götzinger	Suppleant	2022
Maria Eriksson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB	
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen haft 12 stycken styrelsemöten.

Tyvärr har styrelsen under 2020 behövt lägga mycket extra tid på att lösa tvister inom föreningen och ärenden som ligger hos Tingsrätten. Styrelsen har ändå lyckats driva vissa frågor framåt.

Styrelsen har, till exempel, under hela 2020 målmedvetet arbetat tillsammans med Riksbyggens ekonom Maria Eriksson för att hitta en ny långivare som är villig att ge föreningen bättre villkor och ränta än Handelsbankens avtal. Under hösten lyckades styrelsen få en god kontakt med SEB (Skandinaviska Enskilda Banken) som var villiga, efter värdering av fastighetsbeståndet, att ge föreningen en betydligt bättre ränta och även mer förmånliga villkor för amortering. Avtal med SEB undertecknades i oktober. Detta avtal kommer att möjliggöra för föreningen att lägga undan pengar till underhåll, vilket är ytterst nödvändigt då det ligger stora kostnader framför oss i form av underhåll av fasader, fönster, målning med mera.

Styrelsen har även under 2020 begärt in offerter från ett antal måleriföretag i området, då behovet av målning av fasaderna är överhängande. Offerten från Bror Ericsson måleri gav det lägsta anbudet och de kommer därför under 2021 att utföra målning av samtliga fasader i föreningen.

Styrelsen har även detta år fortsatt underhållsarbetet med att byta ut pannor allt eftersom medel har funnits tillgängliga. Under 2020 har ytterligare två pannor bytts ut. Detta arbete kommer fortsatt att löpa på tills samtliga pannor i föreningens fastigheter är utbytta.

Styrelsen fattade under hösten även beslut om att teckna en gemensam bostadsrättsförsäkring för alla boende i föreningen. Avtal slöts med DINA försäkringar.

I augusti månad köptes en åkgräsklippare in till föreningen för att enkelt kunna sköta våra gemensamma grönytor. Avtal slöts med Färgelanda kommun om nyttjanderätt på en yta som gränsar till föreningens egna gröna ytor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2021-01-01 med 1,5 %.

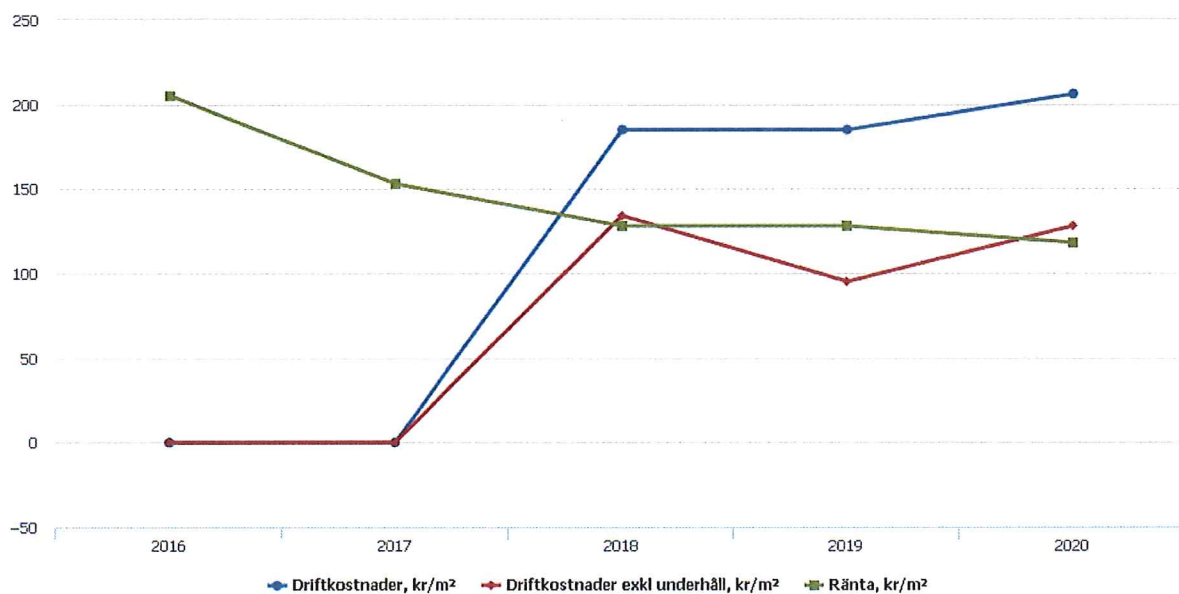
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 080	1 040	1 056	976	959
Resultat efter finansiella poster	254	50	267	78	98
Resultat exklusive avskrivningar	315	110	330	0	0
Balansomslutning	9 681	9 838	9 825	0	0
Soliditet %	31	28	27	24	23
Likviditet %	92	69	90	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	537	537	491	484
Driftkostnader, kr/m ²	206	185	185	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	128	95	134	0	0
Ränta, kr/m ²	118	128	128	153	205
Lån, kr/m ²	3 318	3 457	3 595	3 733	3 846



Några av nyckeltalen är nya och redovisas endast för år 2018, 2019, 2020.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *AK*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	951 000	0	0	172 518	1 556 048	50 468
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					50 468	-50 468
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-149 788	149 788	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						254 404
Vid årets slut	951 000	0	0	272 730	1 506 304	254 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 606 516
Årets resultat	254 404
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 788
Summa	1 760 708

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 760 708**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *AK*

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 080 222	1 039 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 868	6 593
Summa rörelseintäkter		1 088 090	1 046 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-398 347	-358 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 315	-290 030
Personalkostnader	Not 6	-40 373	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 309	-60 309
Summa rörelsekostnader		-605 344	-748 532
Rörelseresultat		482 746	297 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 342	-247 327
Summa finansiella poster		-228 342	-247 279
Resultat efter finansiella poster		254 404	50 468
Årets resultat		254 404	50 468

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 295 314	9 355 623
Summa materiella anläggningstillgångar		9 295 314	9 355 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	10 000	10 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 500
Summa anläggningstillgångar		9 305 314	9 366 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	15 126	11 117
Övriga fordringar		259	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 020	10 469
Summa kortfristiga fordringar		33 405	21 840
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	342 364	449 881
Summa kassa och bank		342 364	449 881
Summa omsättningstillgångar		375 769	471 721
Summa tillgångar		9 681 083	9 837 844

AK

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	951 000	951 000
Fond för yttre underhåll	272 730	172 518
Summa bundet eget kapital	1 223 730	1 123 518
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 506 304	1 556 048
Årets resultat	254 404	50 468
Summa fritt eget kapital	1 760 708	1 606 516
Summa eget kapital	2 984 438	2 730 034
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 289 500
Summa långfristiga skulder	6 289 500	6 421 815
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	130 000
Leverantörsskulder	27 477	6 561
Skatteskulder	103 560	103 560
Övriga skulder	-548	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	146 656
Summa kortfristiga skulder	407 145	685 995
Summa eget kapital och skulder	9 681 083	9 837 844

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A2*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 055 232	1 039 620
Vattenavgifter	24 990	40 026
Avgiftsbortfall	0	-39 960
Summa nettoomsättning	1 080 222	1 039 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	6 781	5 815
Fakturerade kostnader	7	358
Övriga rörelseintäkter	1 080	420
Summa övriga rörelseintäkter	7 868	6 593

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-149 788	-173 988
Reparationer	-42 339	-20 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 780	-51 780
Arrendeavgifter	-12 800	-9 660
Försäkringspremier	-20 843	-25 967
Obligatoriska besiktningar	-26 875	0
Förbrukningsinventarier	-16 377	-6 606
Fordons- och maskinkostnader	-300	-686
Vatten	-38 046	-23 837
Fastighetsel	-10 158	-20 976
Sophantering och återvinning	-28 454	-24 788
Förvaltningsarvode drift	-587	0
Summa driftskostnader	-398 347	-358 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-42 153	-42 100
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 420	-6 609
Kreditupplysningar	-1 125	-16 840
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 650	-5 582
Kontorsmateriel	-802	-383
Telefon och porto	0	-593
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-189 531
Medlems- och föreningsavgifter	-940	-4 297
Bankkostnader	-20 775	-3 140
Övriga externa kostnader	-700	-10 955
Summa övriga externa kostnader	-106 315	-290 030

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Övriga kostnadsersättningar	-725	0
Övriga personalkostnader	-196	0
Sociala kostnader	-9 452	-9 426
Summa personalkostnader	-40 373	-39 426

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-58 640	-58 640
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 669	-1 669
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-60 309	-60 309

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 875 771	6 875 771
Mark	2 754 272	2 754 272
Standardförbättring	198 203	198 203
	9 828 246	9 828 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 828 246	9 828 246

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-461 955	-403 315
Standardförbättring	-10 668	-8 999
	-472 623	-412 314

Årets avskrivningar

Byggnad	-58 640	-58 640
Standardförbättring	-1 669	-1 669
	-60 309	-60 309

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-532 932	-472 623
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnad	6 355 176	6 413 816
Mark	2 754 272	2 754 272
Standardförbättring	185 866	187 535

Not 9 Övriga långsiktiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	10 000	10 500
Summa övriga långsiktiga värdepappersinnehav	10 000	10 500

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 801	5 792
Kundfordringar	5 325	5 325
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 126	11 117

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 482	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 538	10 469
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 020	10 469

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	650	650
Bankmedel	0	1 986
Transaktionskonto	341 714	447 245
Summa kassa och bank	342 364	449 881

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 419 500	6 689 147
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-267 332
Långfristig skuld vid årets slut	6 289 500	6 421 815

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
AB VENARV		2019-12-01	375 005,00	0,00	375 005,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-10-30	2 238 380,00	-2 161 380,00	77 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2021-01-03	3 326 453,00	-3 284 853,00	41 600,00	0,00
STADSHYPOTEK		2021-01-30	749 309,00	-749 309,00	0,00	0,00
SEB	1,36%	2022-10-28	0,00	3 226 000,00	16 250,00	3 209 750,00
SEB	1,40%	2023-10-28	0,00	3 226 000,00	16 250,00	3 209 750,00
Summa			6 689 147,00	256 458,00	526 105,00	6 419 500,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen amortera 130 tkr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 520 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 769 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *mk*

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

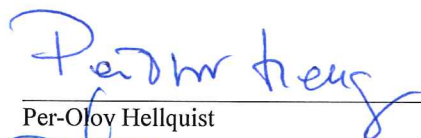
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 400
Upplupna räntekostnader	0	34 352
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	126 721
Upplupna elkostnader	1 105	2 400
Upplupna kostnader för renhållning	6 405	0
Upplupna revisionsarvoden	20 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 220	76 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 656	290 116

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 531 00 <i>Ar</i>	17 531 000

Styrelsens underskrifter

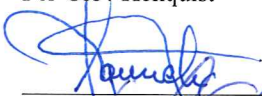
HÖGSÄTER 2021-05-26
Ort och datum



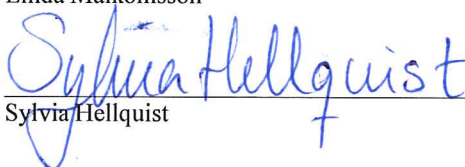
Per-Olov Hellquist



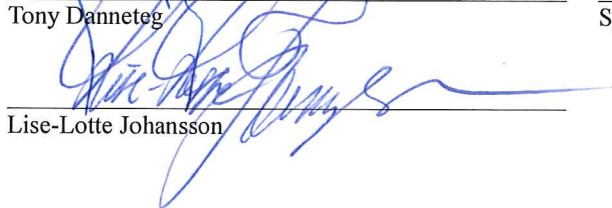
Linda Malkomsson



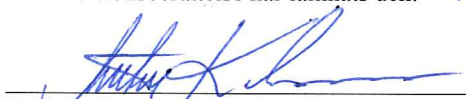
Tony Danneteg



Sylvia Hellquist


Lise-Lotte Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den: 31/5 2021



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II

Org.nr 716447-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II för år 2020.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 31 maj 2021

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor