

Årsredovisning

2019

Brf Henriksdalshöjden

Org nr 769606-9660

Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighet Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37-71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna. för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening..

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-14

Föreningens fastighet, Sicklaön 78:1 är belägen i Nacka kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 209 lägenheter och lokaler, varav 37 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 92 garage och 4 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

8	st 1 rum och kök	
6	st 2 rum och kök	
133	st 3 rum och kök	
35	st 4 rum och kök	
27	st 5 rum och kök	
		Total bostadsyta: 17 445 kvm Total lokalyta: 2 202 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex.

6

4/2

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-21 bestått av:

Ordinarie	Linda Lovén Andreas Olsson Gunnar Öhman Glenn Lötberg Charles Perring	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Carl Johan Wärn Ylva Bergstedt
-------------	-----------------------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Margareta Kleberg
-----------	-------------------

Suppleant	Sören Vik
-----------	-----------

Valberedning	Alice Bilfeldt Kristina Moore Martina Sulling Pereda	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt en extra stämma.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Spetsudden AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Henriksdalsbergets Förvaltnings AB (fd Tarjas AB).

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Årlig uppdatering skedde 2019-11-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 586 310 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 20 239 kronor.

Styrelsen har samarbetat med övriga föreningar på Henriksdalsberget gällande gemensamma intressen.
Vi har även haft regelbundna träffar med övriga brf-styrelser på berget och deltagit i bergets gemensamma framtidsgrupp.

Det utökade rökförbudet har tydliggjorts genom information och anslag.

Föreningens nya hemsida har sjösatts. www.henriksdalshojden.se

I slutet av maj genomfördes Henkans 50-årsjubileum med festligheter för samtliga boende på berget.

Samtliga boende har bjudits in till föreningens vår- och höstfixardagar då det bl a planterats vårlökar och höstväxter, rensats cykelställ och klippts buskar för att tillsammans göra vår gemensamma utemiljö än trivsammare, samt ätit korv och fikats.

248

Styrelsen kallade till extrastämma i mars, där mötet fattade beslut om att ge styrelsen i uppdrag:

- Att utvärdera och utreda möjlighet till fler uteplatser för lägenheter i bottenplan. En intresseenkät till berörda visade ett begränsat intresse.

Ett indikerat pris om ca 100 000 kr för anläggning av en uteplats resulterade inte i någon efterfrågan från lägenhetsinnehavarna.

- Att ta fram förslag om försäljning av råyta för omvandling till bostadsrätter på bottenplan i port 69. På grund av en sviktande marknad, samt att ett juridiskt hållbart avtal inte kunnat tecknas har nu lokalen istället omvandlats till förråd för uthyrning.

Det har hållits ett bomöte med information från Stockholm Vatten och Avfall om arbetet i berget och information om avfallssortering av Charles Perring.

Styrelsen har träffat en representant från Fritidsgården Glada Henkan för att diskutera samarbete.

Föreningens låneskuld har amorterats ner till under 10 000 kr/m².

Lekplatserna på föreningens mark har säkerhetsbesiktigats.

Beställning av trädgårdsarbeten har gjorts och arbeten pågår fortfarande.

I samband med att Nacka Vatten och Avfall skrev ut tariffen för våra utvändiga behållare i klartext på fakturan uppmärksammade styrelsen att föreningen överdebiterats from kvartal 4-2013. Överklagan resulterade i en återbetalning retroaktivt på drygt 370 000 kr.

Portarna 45-47 har fått tillgång till barnvagnsrum.

Grovsoprummet vid port 65 har stängts permanent på grund av låg användningsfrekvens.

Genomförd radonmätning där resultatet visade att våra bostäder ligger på ett snittvärde om 88 bq/m³, vilket ligger långt under gränsvärdet som är 200 bq/m³.

Uppdaterad energideklARATION.

Föreningens trivselregler har uppdaterats.

Medlemsinformation

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 263 medlemmar, avgående 27 och tillkommande 28, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 264 vid årets slut.

Ny upplåtelse har skett på 1 st lägenheter.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

X

4/8

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Arsavgift/ kvm bostadsrättsyta	721	713	565	559
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 731	10 311	10 380	1 968
Elkostnad/kvm totalyta	26	20	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	193	190	187	185
Vattenkostnad/kvm totalyta	51	62	62	62
Kapitalkostnader/kvm totalyta	99	100	73	13
Nettoomsättning	15 672	15 090	13 501	13 492
Resultat efter finansiella poster	716	-120	-2 147	-1 489
Soliditet (%)	52,3	51,0	50,0	82,6

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 926 095	26 208 491	7 262 062	-31 489 657	-119 546
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fon för yttre underhåll			760 800	-760 800	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-119 546	119 546
Upplåtelse av ny bostadsrätt	867 127	1 652 873			
Årets resultat					715 684
Belopp vid årets utgång	184 793 222	27 861 364	8 022 862	-32 370 003	715 684

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 370 004
årets vinst	715 684
	-31 654 320
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	760 800
i ny räkning överföres	-32 415 120
	-31 654 320

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

X

OK

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 672 216	15 089 915
Övriga rörelseintäkter		11 242	22 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 683 458	15 112 315
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-8 730 926	-8 944 832
Övriga externa kostnader	5	-628 084	-745 960
Personalkostnader	6	-433 225	-354 949
Avskrivningar av materiella materiella anläggningstillgångar		-3 222 224	-3 225 529
Summa rörelsekostnader		-13 014 459	-13 271 270
Rörelseresultat		2 668 999	1 841 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 232	7 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 967 547	-1 968 351
Summa finansiella poster		-1 953 315	-1 960 591
Resultat efter finansiella poster		715 684	-119 546
Resultat före skatt		715 684	-119 546
Årets resultat		715 684	-119 546

95

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	349 915 789	352 975 497
Inventoryer, verktyg och installationer	8	1 923 144	2 085 660
Summa materiella anläggningstillgångar		351 838 933	355 061 157

Summa anläggningstillgångar

351 838 933

355 061 157

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 790	130 813
Övriga fordringar	10	6 462 702	3 706 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	416 375	423 124
Summa kortfristiga fordringar		6 881 867	4 260 666

Kassa och bank

Kassa och bank		2 695 610	5 192 031
Summa kassa och bank		2 695 610	5 192 031
Summa omsättningstillgångar		9 577 477	9 452 697

SUMMA TILLGÅNGAR

361 416 410

364 513 854

26 11

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

212 654 586

210 134 586

Yttre reparationsfond

8 022 862

7 262 062

Summa bundet eget kapital

220 677 448

217 396 648

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-32 370 004

-31 489 658

Årets resultat

715 684

-119 546

Summa fritt eget kapital

-31 654 320

-31 609 204

Summa eget kapital

189 023 128

185 787 444

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12. 13

168 560 179

174 750 179

Summa långfristiga skulder

168 560 179

174 750 179

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

1 190 000

1 190 000

Leverantörsskulder

575 107

380 941

Skatteskulder

106 761

371 458

Övriga skulder

14

9 675

2 025

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 951 560

2 031 807

Summa kortfristiga skulder

3 833 103

3 976 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

361 416 410

364 513 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

X

490

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 589 239	10 484 121
Hyror bostäder	3 725 791	3 349 498
Hyror lokaler	102 132	87 124
Hyesintäkter lokaler, momsregistrerade	10 600	23 100
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-35 600	-25 600
Hyesintäkter garage, momsregistrerade	127 600	75 600
Hyror garage och parkeringsplatser	806 364	847 367
Outhyrt garage, ej momsregistrerade	-53 700	-113 283
Hyesintäkter, övriga objekt - momsregistrerade	49 600	21 367
Internet intäkter, ej momsregistrerade	338 064	326 947
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	16 581	19 138
Tillvalsavgifter/Tillvalsdebiteringar	4 362	12 487
Avgift andrahandsupplåtelse	2 425	4 450
	15 683 458	15 112 316

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	586 310	347 972
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	20 239	120 797
	606 549	468 769

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	978 376	1 029 923
Besiktning / serviceavtal	276 562	70 903
Yttre skötsel / snöröjning	473 683	333 122
Fastighetsel	463 642	393 912
Uppvärmning	3 362 974	3 195 552
Vatten/avlopp	886 769	1 063 346
Sophämtning	107 987	437 580
Fastighetsförsäkringar	294 656	375 585
Självrisk/reparation försäkringsskador	102 955	528 898
Kabel-TV / internet	490 918	483 617
Arvode teknisk förvaltning	279 866	224 153
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	405 989	339 471
	8 124 377	8 476 062

84

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	40 596	104 708
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	120 003	5 288
Revisionsarvoden / rådgivning	56 239	93 563
Förvaltningsarvoden	162 294	165 456
Övriga externa tjänster / kostnader	198 754	307 870
Övriga förbrukningsinventarier / material	50 198	69 076
	628 084	745 961

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	300 000	271 000
Lagstadgade sociala avgifter	83 039	72 136
Övriga personalkostnader	50 186	11 813
	433 225	354 949

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 870 973	362 781 172
Nya lgh	0	14 089 801
Markanläggningar	691 660	691 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 562 633	377 562 633
Ingående avskrivningar	-24 587 135	-21 527 428
Årets avskrivningar	-3 059 708	-3 059 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 646 843	-24 587 135
Utgående redovisat värde	349 915 790	352 975 498
Taxeringsvärden byggnader	191 600 000	147 600 000
Taxeringsvärden mark	140 000 000	106 000 000
	331 600 000	253 600 000

15

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 117 939	2 665 913
Inköp matavfallsbehållare	0	452 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 117 939	3 117 939
Ingående avskrivningar	-1 032 278	-866 456
Årets avskrivningar	-162 516	-165 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 194 794	-1 032 278
Utgående redovisat värde	1 923 145	2 085 661

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	62	47
Avräkning Klientmedel RB Fastighetsägare AB	6 462 640	3 701 974
Andra kortfristiga fordringar	0	4 708
	6 462 702	3 706 729

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	242 723	207 678
Förutbetald Kabel-TV avgift	119 209	119 084
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	54 443	96 362
	416 375	423 124

lfo

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,797	2020-06-29	28 361 504	33 361 504
SBAB	1,110	2020-05-20	57 863 750	58 458 750
SBAB	1,610	2022-05-20	57 863 750	58 458 750
Nordea	0,380	2021-07-21	25 661 175	25 661 175
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 190 000	-1 190 000
			168 560 179	174 750 179

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 162 034 809 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	178 600 000	178 600 000
	178 600 000	178 600 000

Not 14 Övriga skulder

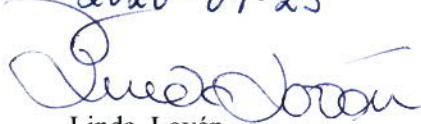
	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt	9 675	2 025
	9 675	2 025

[Handwritten signature]

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	138 900	109 900
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	43 642	34 530
Uppl räntekostnad Externt	18 764	25 340
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 101 643	1 155 705
Upplupna uppvärmningskostnader	423 330	452 747
Upplupna elavgifter	0	476
Upplupna driftskostnader	157 280	185 108
Beräknat arvode för revision	68 000	68 000
	1 951 559	2 031 806

Naden
2020-04-23



Linda Lovén
Ordförande



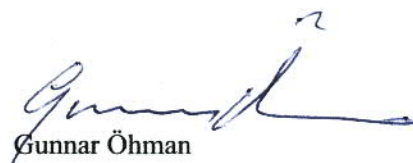
Glenn Lötberg



Charles Perring

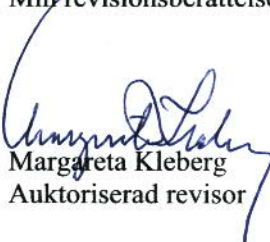


Andreas Olsson



Gunnar Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-03



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden
Org.nr. 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor