

Årsredovisning 2020

BRF Solhems Hjärta



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Solhems Hjärta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-15

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Solhems Hjärta, 769607-2730, registrerades 2001-06-19 och har varit vilande förening fram till 2008. Extra föreningsstämma hölls 2008-06-17, varvid beslut fattades om att förvärva fastigheten. Enligt avtal 2008-09-30 förvärvade föreningen tomträtten till fastigheten Sigfast 3 för 74 mkr från AB Svenska Bostäder. Föreningen tillträdde fastigheten den 1 december 2008.

Tomträtten, Stockholm Sigfast 3. Nybyggnadsår 1988. Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avgälden 2020 är 252 900 kronor. Avtalet gäller t.o.m. 2028-06-30

Fastighetens taxeringsvärde 76 018 000 kr, varav byggnadsvärde 48 010 000 kr och markvärde 28 008 000 kr.

Fastighetens markareal är 10 948 och totalytan 4 810 kvm enligt taxeringsbeskedet.

Föreningens fastighet utgörs av åtta huskroppar med radhuskaraktär och har totalt 60 lägenheter, varav 50 är upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. I fastigheten finns miljöstuga samt förråd för trädgårdsredskap och snöröjningsmaskin. Det finns 38 parkeringsplatser, varav 14 carportplatser med motorvärmare, 11 parkeringsplatser med motorvärmare och 13 parkeringsplatser längs med Gränsvägen.

Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök (70 kvm)
28 st	3 rum och kök (83 kvm)
9 st	4 rum och kök (97 m)

Föreningsfrågor

Fastighetsägarna

Brf Solhems Hjärta är ansluten till Fastighetsägarna som också har till uppgift att sköta föreningens hyresförhandlingar med kvarvarande hyresgäster.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-04-04. Stadgarna har enligt regelverket för ändringar och tillägg ändrat fördelningsgrunden från insatser till andelstal. Ändring godkändes för andra gången på föreningsstämma 2009-05-25.

Föreningens gällande stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket 2018-09-15

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Under året har 3 överlåtelse skett och 1 upplåtelse.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och konstituerande styrelsesammanträde 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Sixten Öman	Ordförande
Zehlin Lesani Nordstedt	Sekreterare
Monica Contreras Holmén	Kassör
Camilla Forslund	
Martin Rowe	
Helena Lundin	

Styrelsesuppleant

Anette Vester

Ordinarie Revisor

Josef Hagsten	Grant Thornton Sweden AB
---------------	--------------------------

Valberedningen

Katarina Lindqvist
Karin Hamnerius

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie styrelsemöten, 1 extra och ett konstituerande möte.

Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöterna. Även suppleanterna tilldelas uppgifter och deltar på samtliga styrelsemöten. Representanter från styrelsen har haft ett antal möten med Storholmen Förvaltning och Handelsbanken.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa, vilket även innebär att den inkluderar en kollektiv tilläggförsäkring för BRF-medlemmar. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Förvaltning

Föreningen har under 2020 haft samarbete med Storholmen Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel

Securitas	Jouravtal
ComHem	TV
Ragn Sells	Sophantering
Stockholm Vatten	Sophantering
Nordlq	Värmereglering

Hemsida och bostadspärm

Information om föreningen, ordningsregler, underhållsansvar, fastighetsförvaltning, m.m. finns på hemsidan www.solhemshjarta.se. Bostadspärm har samtliga medlemmar fått.

Historiska händelser

- Under 2009-2010 utfördes total yttre behovsrenovering av hela fastigheten vilket omfattade dels fasader och balkonger på fram och baksida, byte av köksfläktar, renovering av lekplatser, installation av PWS bottentömmande system för hushållsavfall, installation av ny undercentral, carport och miljöstuga har totalrenoverats inklusive ny belysning samt nya motorvärmaruttag samt högtrycksspolning av avloppssystemet.

- Under 2016-2018 utfördes underhåll av fastigheten vilket omfattar ny belysning på fasaden och i krypgrunden, byte av förrådsdörrar och renovering av balkonger påbörjades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bristerna på rör i krypgrunden har börjat åtgärdas och kommer att slutföras 2021.

- Hyreslägenheten på Gränsvägen 200 uppläts som bostadsrätt den 11 december 2020.

- 3,1 Mkr från försäljning av hyreslägenheten använde vi 1 894 268 kr till att slutbetala det rörliga lånet. Totala lånesumman uppgår till 29 251 355 kr. Lånen är fördelade på olika bindningstider och vi amorterar på samtliga lån.

- Föreningen har från 31 december 2020 avslutat samarbetet med Storholmen Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Ny Ekonomisk förvaltare fr.o.m. 1 januari 2021 är Fastighetsägarna Stockholm.

Aktiviteter

Under året har vi haft gemensam vår och höststäddag med korvgrillning i halvtid. Dessa städdagar fungerar förutom allt praktiskt arbete som blir gjort på våra vackra gårdar, även ett utmärkt tillfälle att träffas och umgås.

Till medlemmar som deltar i föreningens arbete vill vi framföra ett stort tack!

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation framgår av bifogade balans- och resultaträkningar.

Avskrivningstakten på byggnaden är oförändrad på 120 år.

Styrelsen har de senaste åren jobbat aktivt för att se till att intäkter och kostnader går ihop och att ta höjd för eventuella oförutsedda utgifter genom dels avgiftshöjning som skett under åren, och dels att noga följa utfallet mot budget löpande under året och göra justeringar vid behov.

Föreningens underhållsplan är styrelsens arbetsinstrument för den årliga genomgången av fastigheten och för planering av framtida underhållsåtgärder. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	4 744 943	6 273 558
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 967 656	4 007 018
Finansiella intäkter	284	170
Ökning av kortfristiga skulder	5 560	0
Ökning av kortfristiga skulder	114 160	0
Upplåtelse bostadsrätt	3 140 000	0
	7 227 660	4 007 188
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 236 193	4 495 377
Finansiella kostnader	464 733	516 217
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 088
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 694 622	281 722
Minskning av kortfristiga skulder	0	193 399
	6 395 548	5 535 803
Likvida medel vid årets slut	5 577 055	4 744 943
Årets förändring av likvida medel	832 112	-1 528 615

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 968	4 007	3 908	3 860	3 776
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-668	-2 003	-549	-1 249	-674
Soliditet (%)	61,07	57,78	58,51	58,71	59,03
Kassalikviditet (%)	54,00	190,85	785,65	595,60	701,93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	693	702	703	703	0
Hyror/kvm hyresrättsyta bostad (kr)	1 304	1 222	1 085	1 047	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 237	8 098	8 345	8 391	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 081	6 642	6 646	6 683	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	7	10	10	9	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	85	86	89	89	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	27	25	25	24	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	97	107	107	106	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,58	1,57	1,55	1,94

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, bostäder är 4 042 kvm bostadsrätter och 765 kvm hyresrätter, samt lokalyta om 3 kvm vilket blir 4 810 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 178 300	6 212 981	660 995	-9 409 040	-2 003 194	44 640 042
Avsättning till yttre underhållsfonden:			662 000	-662 000		0
lanspråk av yttre underhållsfonden:			-1 322 995	1 322 995		0
Upplåtelse av bostadsrätt	1 151 519	1 988 481				3 140 000
Disposition av föregående års resultat:				-2 003 194	2 003 194	0
Årets resultat					-667 850	-667 850
Belopp vid årets utgång	50 329 819	8 201 462	0	-10 751 239	-667 850	47 112 192

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-10 751 239
Årets resultat	-667 850
	-11 419 089

Behandlas så att

Årets avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	662 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	662 000
I ny räkning överföres	-12 743 089
	-11 419 089

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 879 279	3 945 755
Övriga rörelseintäkter		88 377	61 263
Summa rörelseintäkter		3 967 656	4 007 018
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 911 214	-4 222 666
Övriga förvaltningskostnader	4	-161 718	-105 318
Personalkostnader	5	-163 261	-167 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 864	-998 788
Summa rörelsekostnader		-4 171 057	-5 494 165
Driftnetto		-203 401	-1 487 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter		284	170
Räntekostnader		-464 733	-516 217
Summa finansiella poster		-464 449	-516 047
Resultat efter finansiella poster		-667 850	-2 003 194
Årets resultat		-667 850	-2 003 194

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 304 173	72 239 037
Summa materiella anläggningstillgångar		71 304 173	72 239 037
Summa anläggningstillgångar		71 304 173	72 239 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 699	16 902
Övriga fordringar		10 947	11 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 062	241 267
Summa kortfristiga fordringar		261 708	270 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 577 054	4 744 943
Summa kassa och bank		5 577 054	4 744 943
Summa omsättningstillgångar		5 838 762	5 015 067
SUMMA TILLGÅNGAR		77 142 935	77 254 104

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 531 281

55 391 281

Fond för yttre underhåll

0

660 995

Summa bundet eget kapital

58 531 281

56 052 276

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 751 239

-9 409 040

Årets resultat

-667 850

-2 003 194

Summa fritt eget kapital

-11 419 089

-11 412 234

Summa eget kapital

47 112 192

44 640 042

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

19 225 000

29 955 527

Summa långfristiga skulder

19 225 000

29 955 527

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 026 355

1 990 450

Leverantörsskulder

261 856

95 332

Skatteskulder

7 061

5 206

Övriga skulder

1 520

330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

508 951

567 217

Summa kortfristiga skulder

10 805 743

2 658 535

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 142 935

77 254 104

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnadsinventarier	10-20 år
Markanläggningar	10-20 år
Standardförbättringar fasad, balkong och dörrar	20 år
Standardförbättringar carport och förråd	10-20 år
Installationer	5 år
Inventarier	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	2 801 712	2 768 928
Hyror, bostäder	958 836	1 051 866
Hyror, lokaler momspliktiga	118 732	124 962
	3 879 280	3 945 756

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	79 939	53 257
Snöröjning, sandning	19 224	63 824
Markskötsel	105 961	114 740
Städning	66 760	2 500
Bevakning och jour	13 215	11 165
Brand- och skalskydd	0	116 069
Övriga besiktningar	24 375	17 594
Reparationer	255 083	730 057
Skadesanering	26 504	7 984
Planerat underhåll*	741 375	1 415 113
Övrig drift och skötsel	17 838	9 056
El	35 686	46 695
Uppvärmning	408 092	415 929
Vatten	128 434	122 384
Sophämtning/renhållning	125 732	110 006
Kabel-TV, bredband	39 589	39 714
Tomträttsavgäld	252 900	252 900
Fastighetsskatt	85 920	82 800
Fastighetsförsäkring	180 375	105 531
Ekonomisk förvaltning	97 066	94 860
Teknisk förvaltning	75 446	74 182
Beställda förvaltningstjänster	95 032	273 434
Övriga inköpta tjänster	25 417	12 404
Projektarvoden	11 250	50 469
	2 911 213	4 222 667

*För mer information om underhållskostnader 2020, se förvaltningsberättelsen "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	47 750	41 769
Föreningsavgifter	9 409	15 017
Bankkostnader	3 528	4 809
Mäklrarvode	67 648	0
Telefoni	-1 252	5 879
Övriga kostnader	34 635	37 844
	161 718	105 318

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala avgifter styrelsearvode	35 376	35 380
Arvode gräsklippning/snöröjning/övrigt	6 000	9 500
Sociala avgifter övriga ersättningar	1 885	2 513
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	163 261	167 393

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 585 078	81 585 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 585 078	81 585 078
Ingående avskrivningar	-9 346 041	-8 355 837
Årets avskrivningar	-934 864	-990 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 280 905	-9 346 041
Utgående redovisat värde	71 304 173	72 239 037
Taxeringsvärden byggnader	48 010 000	48 010 000
Taxeringsvärden mark	28 008 000	28 008 000
	76 018 000	76 018 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,55	2022-12-30	9 725 000	9 825 000
Stadshypotek	1,60	2021-12-30	10 026 355	10 130 527
Stadshypotek			0	1 990 450
Stadshypotek	1,20	2023-12-01	9 500 000	10 000 000
			29 251 355	31 945 977
Kortfristig del av långfristig skuld			704 172	307 572

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 704 tkr årligen.
Om fem år beräknas skuld till kreditgivare uppgå till 25,7 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	42 500 000	42 500 000
	42 500 000	42 500 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgiften kommer att höjas med 0,5% för 2021.

- OVK/Energideklaration kommer att slutföras.

Spånga 2021- 04-16



Sixten Öman
Ordförande



Zehlin Lesani Nordstedt
Sekreterare



Monica Contreras Holmén
Kassör



Camilla Forslund



Martin Rowe



Helena Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhems Hjärta
Org.nr. 769607-2730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhems Hjärta 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.

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 "Revisorns 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 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 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Solhems Hjärta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 revisorssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaperna. 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 lagen om förvaltning av bostadsrättsföreningar.

Norrköping den 21 april 2021

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor