

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Johanneshöjden**

769615-5782

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-29.

Föreningens fastighet, Västerås tegné 4 bebyggdes 2002 till 2004 och är belägen i Västerås kommun. Föreningen förvärvade fastigheten via transportköp av Grundborgen CFWSX AB som i sin tur förvärvade fastigheten av Akelius Fastigheter i Västerås AB. Avtalsservitut avseende elektriska serviceledningar finns.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 122 lägenheter, varav 3 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 51 garageplatser och 47 platser på mark samt 4 mc-platser i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

|    |                  |                             |
|----|------------------|-----------------------------|
| 45 | st 2 rum och kök |                             |
| 51 | st 3 rum och kök |                             |
| 24 | st 4 rum och kök |                             |
| 2  | st 5 rum och kök | Total bostadsyta: 9 751 kvm |

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2020-05-12 bestått av:

|             |                                 |                                                          |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ordinarie   | Bengt Jansson                   | Ordf.                                                    |
|             | Igino Grando                    |                                                          |
|             | Ann-Cathrine Engström Stangfors |                                                          |
|             | Daniel Nyzelius                 |                                                          |
|             | Emma Pipars                     |                                                          |
|             | Håkan Nydén                     |                                                          |
|             | Marianne Ramström               | Avgått under räkenskapsåret och ersatts av Klas Helgason |
| Suppleanter | Charlotte Rylander              |                                                          |
|             | Eloisa Williams                 |                                                          |

8

Revisorer  
Ordinarie Caroline Swartström, Grant Thornton Sweden AB

Suppleant Grant Thornton Sweden AB

Valberedning Johan Häggqvist  
Anita Olandersson

Styrelsen har under året haft 9 st (11) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln ombesörjdes det första halvåret av Martin Sollander AB. Efter att avtalet sagts upp anlitas nu istället MARK-bolagen för uppdraget.

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2010.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2015 (intervall vart 6:e år).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 606 498 kronor, vilket bl a avser reparation av entrétak i Johanneshöjden 2 och 4, reparation av tvättmaskin, injustering av ventilation till tvättstuga, installation av nya termostater i samtliga lägenheter, grävning och markarbete efter vattenskada samt iordningsställande av nytt styrelserum.

I den totala kostnaden för löpande reparationer utgör 31 889 kr reparationer av hissar.

Kostnader för underhåll enligt underhållsplan har uppgått till 2 039 801 kronor under året. Detta främst avseende installation av nytt passage- och låssystem, omfattande arbete med undercentralen, ny trappbelysning, installation av allergifilter i lägenheterna samt spolning av avloppsledningar.

CP

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 20 (11) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelser.

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

Föreningen hade vid årets slut 169 (173) medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen har en fastställd plan som innebär en årlig höjning av avgifterna med 2%. Planen innefattar åren 2016-2021. Den senaste höjningen av årsavgifterna skedde 2020-07-01.

Planerad höjning om 2% för aktuellt år sker enligt beslut from 1/5 2021.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                        | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 7 207       | 7 108       | 6 958       | 6 934       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | -1 157      | 37          | 1 400       | 1 210       |
| Soliditet (%)                                 | 52,4        | 52,5        | 52,5        | 52,0        |
| Kassalikviditet (%)                           | 31,8        | 739,0       | 864,1       | 608,2       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr)       | 980         | 980         | 980         | 455         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)             | 6 682       | 5 703       | 4 723       | 3 742       |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 651         | 642         | 632         | 622         |
| Lån kronor per kvm yta                        | 9 158       | 9 202       | 9 246       | 9 303       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 602 749        |
| årets förlust    | -1 156 728        |
|                  | <b>-4 759 477</b> |

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                          |                   |
| reservering till yttre reparationsfond    | 980 000           |
| ianspråkstagande av yttre reparationsfond | -2 039 801        |
| i ny räkning överföres                    | -3 699 676        |
|                                           | <b>-4 759 477</b> |

**Förändring eget kapital**

|                                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 94 876 810           | 2 953 615               | 5 702 600               | -2 659 412             | 36 662            |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                      |                         |                         |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                      |                         | 980 000                 | -980 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll          |                      |                         |                         |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                                 |                      |                         |                         | 36 662                 | -36 662           |
| Årets resultat                                          |                      |                         |                         |                        | -1 156 728        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>94 876 810</b>    | <b>2 953 615</b>        | <b>6 682 600</b>        | <b>-3 676 074</b>      | <b>-1 156 728</b> |

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

CS

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 7 206 640                         | 7 107 847                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 66 075                            | 12 543                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 272 715</b>                  | <b>7 120 390</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -5 353 312                        | -4 077 734                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -368 413                          | -274 309                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -143 868                          | -145 246                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 331 290                        | -1 331 290                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-7 196 882</b>                 | <b>-5 828 578</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>75 833</b>                     | <b>1 291 812</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 12 219                            | 71                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 244 780                        | -1 255 221                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 232 561</b>                 | <b>-1 255 150</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 156 728</b>                 | <b>36 662</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 156 728</b>                 | <b>36 662</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 156 728</b>                 | <b>36 662</b>                     |

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

176 637 390

177 968 680

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**176 637 390**

**177 968 680**

**Summa anläggningstillgångar**

**176 637 390**

**177 968 680**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

115 414

28 497

Övriga fordringar

8

6 465

10 720 998

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

198 712

165 520

**Summa kortfristiga fordringar**

**320 591**

**10 915 015**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

13 462 896

3 244 090

**Summa kassa och bank**

**13 462 896**

**3 244 090**

**Summa omsättningstillgångar**

**13 783 487**

**14 159 105**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**190 420 877**

**192 127 785**

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

97 830 425

97 830 425

Yttre reparationsfond

6 682 600

5 702 600

**Summa bundet eget kapital**

**104 513 025**

**103 533 025**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 602 749

-2 659 412

Årets resultat

-1 156 728

36 662

**Summa fritt eget kapital**

**-4 759 477**

**-2 622 750**

**Summa eget kapital**

**99 753 548**

**100 910 275**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

47 387 500

89 301 500

**Summa långfristiga skulder**

**47 387 500**

**89 301 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

41 914 000

430 000

Leverantörsskulder

204 623

497 217

Skatteskulder

36 196

13 591

Övriga skulder

9 132

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 115 878

974 902

**Summa kortfristiga skulder**

**43 279 829**

**1 916 010**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**190 420 877**

**192 127 785**

CP

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergången till nytt regelverk 2014 gick föreningen ifrån tidigare princip med progressiv plan till en rak 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 120 år |
|-----------|--------|

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

## Not 2 Rörelseintäkter

|                                                   | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder                            | 298 344          | 298 344          |
| Hysesintäkter garage och p-platser                | 571 784          | 569 953          |
| Årsavgifter bostäder                              | 6 349 866        | 6 256 179        |
| Hysesbortfall                                     | -13 354          | -16 629          |
| Övriga ersättningar och intäkter                  | 3 840            | 2 533            |
| Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade | 972              | 4 770            |
| Öresutjämning                                     | -12              | 0                |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter            | 34 742           | 0                |
| Avgift andrahandsupplåtelse                       | 14 974           | 0                |
| Försäkringsersättningar                           | 11 559           | 5 240            |
|                                                   | <b>7 272 715</b> | <b>7 120 390</b> |

## Not 3 Underhållskostnader

|                                 | 2020             | 2019             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande reparationer            | 638 387          | 248 111          |
| Underhåll enligt underhållsplan | 2 039 801        | 1 310 183        |
|                                 | <b>2 678 188</b> | <b>1 558 294</b> |

## Not 4 Driftkostnader

|                                          | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 357 172          | 306 791          |
| Bevakning                                | 7 361            | 59 535           |
| Besiktning / Serviceavtal                | 191 177          | 138 229          |
| Energideklarationer                      | 15 292           | 0                |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 2 000            | 0                |
| Fastighetsel                             | 213 136          | 270 849          |
| Uppvärmning                              | 989 511          | 992 353          |
| Vatten                                   | 216 355          | 146 250          |
| Sophämtning                              | 270 766          | 232 339          |
| Fastighetsförsäkring                     | 88 135           | 93 614           |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 17 295           | 7 507            |
| Kabel-TV / Internet                      | 113 287          | 103 979          |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 193 638          | 167 994          |
|                                          | <b>2 675 125</b> | <b>2 519 440</b> |

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

|                                         | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 87 036         | 39 114         |
| Revisionsarvode                         | 25 125         | 22 983         |
| Förvaltningsarvode                      | 171 000        | 167 760        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 35 334         | 14 105         |
| Hyra för garage                         | 0              | 19 800         |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 49 917         | 10 547         |
|                                         | <b>368 412</b> | <b>274 309</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 116 250        | 116 250        |
| Sociala avgifter | 27 618         | 28 996         |
|                  | <b>143 868</b> | <b>145 246</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 152 163 791        | 152 163 791        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 34 189 392         | 34 189 392         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>186 353 183</b> | <b>186 353 183</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 384 503         | -7 053 213         |
| Årets avskrivningar                             | -1 331 290         | -1 331 290         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 715 793</b>  | <b>-8 384 503</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>176 637 390</b> | <b>177 968 680</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 120 930 000        | 120 930 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 43 600 000         | 43 600 000         |
|                                                 | <b>164 530 000</b> | <b>164 530 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                             | 2020-12-31   | 2019-12-31        |
|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Avräkning skattekonto       | 1 771        | 1 775             |
| Avräkningskonto Simpleko AB | 4 694        | 10 719 223        |
|                             | <b>6 465</b> | <b>10 720 998</b> |

Avräkningskontot avslutat 2020-12-31

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 82 865         | 72 584         |
| Förutbetald kabel-TV                                | 26 127         | 26 227         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 89 720         | 66 708         |
|                                                     | <b>198 712</b> | <b>165 519</b> |

CP

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                                | 1,13           | 2030-12-20                | 23 812 500               | 24 062 500               |
| Stadshypotek                            | 1,020          | 2021-09-30                | 22 445 000               | 22 505 000               |
| Stadshypotek                            | 1,17           | 2021-12-01                | 19 039 000               | 19 099 000               |
| Stadshypotek                            | 1,48           | 2023-10-30                | 24 005 000               | 24 065 000               |
|                                         |                |                           | <b>89 301 500</b>        | <b>89 731 500</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -41 914 000              | -430 000                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 151 500 kronor.

De två av föreningens lån som förfaller till omförhandling under 2021 klassificeras som kortfristig del av den totala låneskulden vid bokslutet.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                  | 125 000 000        | 125 000 000        |
|                                         | <b>125 000 000</b> | <b>125 000 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 132 132          | 136 842        |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 600 195          | 618 116        |
| Upplupna driftskostnader                            | 25 000           | 15 625         |
| Upplupna vatten avgifter                            | 19 812           | 15 651         |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 109 913          | 113 277        |
| Upplupna elavgifter                                 | 18 859           | 19 222         |
| Upplupna reparationer och underhåll                 | 170 169          | 17 369         |
| Beräknat arvode för revision                        | 20 000           | 19 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 800           | 19 800         |
|                                                     | <b>1 115 880</b> | <b>974 902</b> |

GP

Västerås 2021 - 04-21



Bengt Jansson



Igino Grando



Ann-Cathrine Engström Stangfors



Daniel Nyzelius



Emma Pipars



Håkan Nydén



Klas Helgason

Vår revisionsberättelse har lämnats . 21/4 2021

Grant Thornton



Caroline Swartström  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Johanneshöjden  
Org.nr. 769615-5782

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johanneshöjden 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 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 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 uppger, 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

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, förfälskning, 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 BRF Johanneshöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlopande 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 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 bostadsrättslagen.

Västerås den 21 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Caroline Swartström

Auktoriserad revisor