

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Hägern 4
Org nr: 769623-8703



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hägern 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 2013-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10. Nya stadgar beslutades vid ett extra årsmöte 2017-04-26 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är 159 tkr bättre än föregående år. Det beror främst på högre intäkter och lägre personalkostnader samt lägre reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är i nivå jämfört med föregående år förutom uppvärmningskostnader som har ökat. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 103% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägern 4, i Trollhättans Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Idrottvägen 28A-28B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	16
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	24

Total tomtarea 3 280 m²

Total bostadsarea 1 985 m²

Årets taxeringsvärde 32 464 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 464 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Fågelsäkring
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Pegab Portar	Serviceavtal
Spikbussen	Fastighetsjour
Riksbyggen	Förvaltning

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 45 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade en underhållsplan under 2018.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svein Skogstad	Ordförande	2023
Sven-Åke Andersson	Vice ordförande	2022
Sara Welén	Ledamot	2023
Sanna Hansson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Krantz	Suppleant	2022
Caritha Eriksson	Suppleant	2022
Kristina Kruse	Suppleant	2023
Conny Kron	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Kraft, Blomstervall Revision	Auktoriserad revisor	2022

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Toresson	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Nilsson	Sammanställande	2022
Margareta Toresson Ek		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2021-01-01 och därefter kalenderårsvis till de meddelar annat.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen kom överens om att inte ta ut arvode för 2021 pga. minimalt styrelsearbete pga. Covid-19.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 675	1 633	1 572	1 551	1 527
Resultat efter finansiella poster	-35	-194	-223	-218	-311
Resultat exklusive avskrivningar	492	332	303	369	215
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	50	50	50	50	50
Balansomslutning	58 501	58 852	59 271	59 725	60 236
Soliditet %	58	58	58	58	57
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	152	103	97	81	69
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	30	95	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	713	682	672	663
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	206	220	201	191	209
Ränta, kr/m ²	302	305	313	315	318
Underhållsfond, kr/m ²	302	252	202	151	101
Lån, kr/m ²	12 116	12 267	12 380	12 531	12 683

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 000 000	500 000	-1 070 787	-194 313
Disposition enl. årsstämmobeslut			-194 313	194 313
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Årets resultat				-34 716
Vid årets slut	35 000 000	600 000	-1 365 100	-34 716

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 265 100
Årets resultat	-34 716
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa	-1 399 816

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 399 816

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 675 320	1 632 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 453	7 366
Summa rörelseintäkter		1 682 773	1 640 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-408 996	-435 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 132	-213 727
Personalkostnader	Not 6	32 813	-53 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 392	-526 392
Summa rörelsekostnader		-1 118 706	-1 229 466
Rörelseresultat		564 066	410 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	456	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-599 238	-605 496
Summa finansiella poster		-598 782	-605 041
Resultat efter finansiella poster		-34 716	-194 313
Årets resultat		-34 716	-194 313

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 741 649	58 268 041
Summa materiella anläggningstillgångar		57 741 649	58 268 041
Summa anläggningstillgångar		57 741 649	58 268 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 11	47 097	57 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 470	27 807
Summa kortfristiga fordringar		108 567	85 604
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	650 441	498 517
Summa kassa och bank		650 441	498 517
Summa omsättningstillgångar		759 008	584 122
Summa tillgångar		58 500 657	58 852 162

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 000 000	35 000 000
Fond för yttre underhåll		600 000	500 000
Summa bundet eget kapital		35 600 000	35 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 365 100	-1 070 787
Årets resultat		-34 716	-194 313
Summa fritt eget kapital		-1 399 816	-1 265 100
Summa eget kapital		34 200 184	34 234 900
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 750 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		21 750 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 300 000	350 000
Leverantörsskulder		52 955	13 395
Skatteskulder	Not 15	21 280	21 280
Övriga skulder	Not 16	2 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	173 826	232 587
Summa kortfristiga skulder		2 550 473	617 262
Summa eget kapital och skulder		58 500 657	58 852 162

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 457 136	1 414 704
Hyror, lokaler	4 200	4 200
Hyror, garage	213 984	216 896
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 972
Summa nettoomsättning	1 675 320	1 632 828

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 560	7 306
Övriga rörelseintäkter	3 893	60
Summa övriga rörelseintäkter	7 453	7 366

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-44 811	-85 766
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 640	-10 640
Försäkringspremier	-14 668	-12 457
Kabel- och digital-TV	0	-6 884
Serviceavtal	-19 601	-11 973
Obligatoriska besiktningar	-38 543	-50 424
Bevakningskostnader	-3 242	0
Snö- och halkbekämpning	-2 414	0
Förbrukningsinventarier	-2 117	-474
Vatten	-64 923	-67 825
Fastighetsel	-36 641	-40 272
Uppvärmning	-137 849	-114 660
Sophantering och återvinning	-32 864	-31 900
Förvaltningsarvode drift	-683	-2 611
Summa driftskostnader	-408 996	-435 886

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-183 218	-181 738
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 743
Övriga förvaltningskostnader	-9 260	-1 295
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 904	-7 334
Kontorsmateriel	0	-1 250
Medlems- och föreningsavgifter	-4 660	-4 560
Bankkostnader	-2 090	-2 045
Övriga externa kostnader	0	-1 763
Summa övriga externa kostnader	-216 132	-213 727

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	24 000	-41 583
Sociala kostnader	8 813	-11 878
Summa personalkostnader	32 813	-53 461

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-526 392	-526 392
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-526 392	-526 392

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ränteintäkter	456	455
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	456	455

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 238	-605 496
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-599 238	-605 496

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 639 186	52 639 186
Mark	8 260 814	8 260 814
	60 900 000	60 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 900 000	60 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 631 959	-2 105 568
	-2 631 959	-2 105 568
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-526 392	-526 392
	-526 392	-526 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 158 351	-2 631 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 741 649	58 268 040
Varav		
Byggnader	49 480 834	50 007 226
Mark	8 260 814	8 260 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	1 064 000	1 064 000
Totalt taxeringsvärde	32 464 000	32 464 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 064 000</i>	<i>27 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	47 097	57 737
Summa övriga fordringar	47 097	57 737

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 710	14 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 760	1 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 470	27 807

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	152 439	151 983
Transaktionskonto	498 002	346 534
Summa kassa och bank	650 441	498 517

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	24 050 000	24 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 050 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 750 000	24 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2022-03-27	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	1,80%	2022-04-28	350 000,00	0,00	300 000,00	50 000,00
SWEDBANK	2,59%	2024-12-20	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			24 350 000,00	0,00	300 000,00	24 050 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 tkr samt omförhandla ett lån på 2 050 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 1 000 tkr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 800 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 15 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder 2020	10 640	10 640
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2021	10 640	10 640
Summa skatteskulder	21 280	21 280

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 412	0
Summa övriga skulder	2 412	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 426
Upplupna räntekostnader	5 123	6 092
Upplupna driftskostnader	2 414	0
Upplupna elkostnader	3 336	3 312
Upplupna vattenavgifter	5 454	5 669
Upplupna värmekostnader	20 413	15 375
Upplupna kostnader för renhållning	5 493	5 317
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 130
Upplupna styrelsearvoden	0	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 593	140 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 826	232 587

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Trollvettan 2022-04-12
Ort och datum

Svein Skogstad
Svein Skogstad

Sanna Hansson
Sanna Hansson

Sven-Åke Andersson
Sven-Åke Andersson

Sara Welén
Sara Welén

Min revisionsberättelse har lämnats 12 april 2022

Blomstervall Redovisning & Revision AB

Linda Kraft
Linda Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägern 4

Org.nr 769623-8703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägern 4 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 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 Hägern 4 för räkenskapsåret 2021 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 betryggande 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.

Trollhättan den 12 april 2022



Linda Kraft
Auktoriserad revisor

BRF Hägern 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Hägern 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

