

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i**  
**Huskvarna**

769637-2882

Räkenskapsåret

2023

*Phs 28 20 0*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Spädbarnet 2 som uppfördes 2022. Fastigheten består av 39 lägenheter. Adress: Hästhagsgatan 41B, Huskvarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Säkra/Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal | rok | yta, m <sup>2</sup> |
|-------|-----|---------------------|
| 20    | 2   | 1210                |
| 15    | 3   | 1268                |
| 4     | 4   | 405                 |
| 39    |     |                     |

Total bostadsyta är 2883 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har ingen underhållsplan. Styrelsen kommer att planera att upprätta en sådan.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

## Föreningsfrågor

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

### *Överlåtelse*

39 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelseledamöter som valdes på extra stämma 2023-05-11*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Stéphanie Bakkenist | Ordförande |
| Johan Hellman       | Ledamot    |
| Ashour Daniel       | Ledamot    |
| Filip Svensson      | Ledamot    |
| Sami Belge          | Suppleant  |
| Maria Alexandersson | Suppleant  |

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Jonas T Bernerson | ordinarie revisor |
| Viktor Friberg    | suppleant         |

### *Valberedning*

Stanislav Komarnitskij  
Alil Ajrulovic

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Extra stämma hölls 2023-10-19, för att stadgarna som antogs på ordinarie årsstämma ska börja gälla. En fredageftermiddag under december ordnade styrelsen med "glögg och pepparkaka" i entrehallen. I januari besökte vi Handelsbanken för att fastställa vårt lån med rörlig ränta. Vi band räntan till 3,42%. Vi har även placerat 300 000 kr på ett räntebärande sparkonto.

*Pho 3f 14 D*

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 2 707       | 1 705       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                   | -374        | -337        | 0           |
| Soliditet (%)                                       | 67,32       | 67,25       | 100,00      |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 772         | 515         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 82,28       | 87,06       | 0,00        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                      | 11 844      | 11 938      | 0           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                        | 2,78        | 1,45        | 0,00        |
| Räntekänslighet (%)                                 | 15,33       | 23,18       | 0,00        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | 197         | 107         | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                      | 117         | 110         | 0           |
| Driftskostnad (kr/m2)                               | 242         | 211         | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningen förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 72 350 000           |                             | 0                      | -336 961          | 72 013 039 |
| Disposition av föregående års resultat: |                      | 115 000                     | -451 961               | 336 961           | 0          |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | -374 083          | -374 083   |
| Belopp vid årets utgång                 | 72 350 000           | 115 000                     | -451 961               | -374 083          | 71 638 956 |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -451 961        |
| årets förlust    | -374 083        |
|                  | <b>-826 044</b> |

behandlas så att

Avsättning fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

|                 |
|-----------------|
| 198 000         |
| -1 024 044      |
| <b>-826 044</b> |

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

Phs af LA D

| <b>Resultaträkning</b>                   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Avgifter och hyror                       | 2          | 2 707 077                         | 1 705 363                         |
| Övriga intäkter                          |            | 24 841                            | 34 546                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>2 731 918</b>                  | <b>1 739 909</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                      | 3          | -698 905                          | -608 762                          |
| Administrationskostnader                 | 4          | -468 179                          | -304 717                          |
| Löner och ersättningar                   | 5          | -50 630                           | -30 889                           |
| Avskrivningar av byggnader               |            | -941 800                          | -632 167                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-2 159 514</b>                 | <b>-1 576 535</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>572 404</b>                    | <b>163 374</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 2 858                             | 0                                 |
| Räntekostnader                           |            | -949 345                          | -500 335                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-946 487</b>                   | <b>-500 335</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-374 083</b>                   | <b>-336 961</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-374 083</b>                   | <b>-336 961</b>                   |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

105 272 033

106 213 833

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**105 272 033**

**106 213 833**

**Summa anläggningstillgångar**

**105 272 033**

**106 213 833**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

18 158

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 903

40 050

**Summa kortfristiga fordringar**

**68 061**

**40 050**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 071 016

832 976

**Summa kassa och bank**

**1 071 016**

**832 976**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 139 077**

**873 026**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**106 411 110**

**107 086 859**



BkJ-wMjAT-SkeybvGoAa

Phy 3/ LA B

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 72 350 000         | 72 350 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 115 000            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>72 465 000</b>  | <b>72 350 000</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -451 961           | 0                  |
| Årets resultat                               |            | -374 083           | -336 961           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-826 044</b>    | <b>-336 961</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>71 638 956</b>  | <b>72 013 039</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 34 146 000         | 22 944 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>34 146 000</b>  | <b>22 944 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 0                  | 11 472 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 142 476            | 161 948            |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 13 984             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 483 678            | 481 888            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>626 154</b>     | <b>12 129 820</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>8</b>   | <b>106 411 110</b> | <b>107 086 859</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-374 083

-336 961

Justeringar för avskrivningar

941 800

632 167

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**567 717**

**295 206**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-28 011

-38 870

Förändring av leverantörsskulder

-19 472

161 948

Förändring av kortfristiga skulder

-12 194

495 873

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**508 040**

**914 157**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-106 846 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**-106 846 000**

### Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser

0

68 717 500

Upptagna lån

0

34 416 000

Amortering av lån

-270 000

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-270 000**

**103 133 500**

**Årets kassaflöde**

**238 040**

**-2 798 343**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

832 976

3 631 320

**Likvida medel vid årets slut**

**1 071 016**

**832 977**

*Phx 8/2A 0*

## 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:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader                    | 100       |

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnad dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 i Fastighetskostnader.

## Not 2 Avgifter och hyror

|                                    | 2023              | 2022              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder               | -2 226 984        | -1 484 656        |
| Vattenavgifter debiterade          | -44 800           | -13 544           |
| Elkostnader debiterade             | -80 844           | -21 413           |
| Uppvärmningskostnader debiterade   | -54 659           | -13 700           |
| Hyror garage och parkeringsplatser | -299 150          | -172 050          |
| Försäljning el                     | -640              | 0                 |
|                                    | <b>-2 707 077</b> | <b>-1 705 363</b> |

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning och internet.

## Not 3 Fastighetskostnader

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>      |                |                |
| Fastighetsskötsel, material | 364            | 2 230          |
| Fastighetsskötsel           | 50 000         | 40 000         |
| Städning                    | 47 450         | 21 900         |
| Yttre underh. övrigt        | 0              | 13 110         |
| Elkostnad                   | 143 814        | 154 484        |
| Värmekostnad fjärrvärme     | 141 588        | 77 320         |
| Vatten och avlopp           | 52 177         | 86 124         |
| Soptömning                  | 96 739         | 69 446         |
| Fastighetsförsäkring        | 32 265         | 33 633         |
| Internet                    | 123 549        | 109 015        |
| Övriga fastighetskostnader  | 10 959         | 1 500          |
|                             | <b>698 905</b> | <b>608 762</b> |

## Reparationer

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>698 905</b> | <b>608 762</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|

*Phs 3/2A 0*

**Not 4 Administrationskostnader**

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hyra för garage till Vätterhem | 380 036        | 212 316        |
| Revisionsarvoden externa       | 13 125         | 18 125         |
| Förvaltningskostnad            | 55 188         | 39 375         |
| Övriga förvaltningskostnader   | 12 685         | 800            |
| Överlåtelseavgift              | 2 626          | 12 082         |
| Pantsättningsavgift            | 3 066          | 21 252         |
| Bankkostnader                  | 1 453          | 767            |
|                                | <b>468 179</b> | <b>304 717</b> |

**Not 5 Löner och ersättningar**

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och ersättningar</b>       |               |               |
| Styrelsearvoden                     | 40 000        | 24 150        |
| Sociala avgifter                    | 8 219         | 6 739         |
| Arvode                              | 1 990         | 0             |
| <b>Summa löner och ersättningar</b> | <b>50 209</b> | <b>30 889</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 107 131 000        |                    |
| Inköp                                           |                    | 107 131 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>107 131 000</b> | <b>107 131 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -632 167           |                    |
| Årets avskrivningar                             | -941 800           | -632 167           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 573 967</b>  | <b>-632 167</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>105 557 033</b> | <b>106 498 833</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 58 000 000         | 22 400 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 8 000 000          | 8 000 000          |
|                                                 | <b>66 000 000</b>  | <b>30 400 000</b>  |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                        | 3,42           | 2028-01-30                | 11 442 000               | 11 472 000               |
| Handelsbanken                        | 2,36           | 2025-04-30                | 11 352 000               | 11 472 000               |
| Handelsbanken                        | 2,58           | 2027-04-30                | 11 352 000               | 11 472 000               |
|                                      |                |                           | <b>34 146 000</b>        | <b>34 416 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 0                        | 11 472 000               |

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

### Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Spädbarnet 4 | 34 596 000        | 34 596 000        |
|                                     | <b>34 596 000</b> | <b>34 596 000</b> |

### Underskrifter

Huskvarna den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Stéphanie Bakkenist  
Ordförande

Ashour Daniel

Filip Svensson

Johan Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor





# Document history

TRANSMISSION DATE

26.03.2024 15:44

SENT BY OWNER

Ann Lilja · 22.03.2024 15:34

DOCUMENT ID

SkeybvGoAa

ENVELOPE ID

BkJ-wMjAT-SkeybvGoAa

DOCUMENT NAME

769637-2882 Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna för 20230101-20231231.pdf

13 pages

## Activity log

| PERSON                                          | ACTION                  | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Philip Svensson<br>psnsvensson@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 22.03.2024 22:11<br>22.03.2024 22:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/10/17)<br>IP: 213.185.7.78   |
| 2. ASHOUR DANIEL<br>ashour.daniel@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 08:08<br>25.03.2024 08:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/09/10)<br>IP: 94.191.153.0   |
| 3. JOHAN HELLMAN<br>johanhellman1@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 09:45<br>25.03.2024 09:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/04/01)<br>IP: 213.185.7.68   |
| 4. Stéphanie Bakkenist<br>sbakkenist@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 12:03<br>25.03.2024 12:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/11/21)<br>IP: 213.185.7.107  |
| 5. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON<br>jonas@dextra.se | Signed<br>Authenticated | 26.03.2024 15:44<br>26.03.2024 15:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)<br>IP: 146.66.236.173 |

For each recipient, the date, time, and IP address of the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vätterhöjden i Huskvarna Org.nr. 769637-2882

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna för år 2023. 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 2023 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 misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

*Phs 24.12.23*



### **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 Vätterhöjden i Huskvarna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.03.2024 15:45

SENT BY OWNER:  
Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 26.03.2024 15:45

DOCUMENT ID:  
B1b7Ykvx1C

ENVELOPE ID:  
BJlmYyvg1C-B1b7Ykvx1C

DOCUMENT NAME:  
BRF Vätterhöjden RB.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION        | TIMESTAMP (UTC)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON | Signed        | 26.03.2024 15:45 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) |
| jonas@dextra.se           | Authenticated | 26.03.2024 15:45 | Low    | IP: 146.66.236.173               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
PADES  
sealed

Handwritten signature: PS 3/14 0