

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 1

769626-1457

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 1 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 Tinneröhöjd 1 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 2013-04-02.

Föreningen äger 44 av totalt 219 andelar i Samfällighetsföreningen Elitloppet 2, som förvaltar ett parkeringsgarage i anslutning till fastigheten.

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

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Eliten 2 som uppfördes 2014. Fastigheten består av 44 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Rotegatan 4, Linköping

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
8	1	40
12	2	69-74
23	3	87-91
1	4	113

Total bostadsyta är 3 320 m²

Bilplatser

I gemensamt parkeringshus finns 44 garageplatser med möjlighet att hyra en plats per lägenhet.

Till föreningen hör också 3 besöksparkeringar och en handikapparkering (belägen på fastigheten Eliten 3 med rätt enligt servitut för Brf Tinneröhöjd 1 att bruka).

Förråd

I gemensamma utrymmen i huset finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, cykelförråd, miljörum, teknikrum och förråd/städrum.

Gemensamma biutrymmen

Utvändigt cykelförråd finns på fastigheten Eliten 3 (med rätt enligt servitut för Brf Tinneröhöjd 1 att bruka).

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats (med rätt enligt servitut för Brf Tinneröhöjd 2 att bruka).

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2034. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Överlåtelse

44 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem 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

Klas-Göran Karlsson	Styrelseordförande
Reino Andersson	Vice styrelseordförande
Linda Westerlin	Sekreterare
Jan-Erik Gunnarsson	Ledamot
Lars Gustavsson	Ledamot
Carin Lind	Suppleant
Johan Hornwall	Suppleant
Veine Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening. Styrelsen utsåg Klas-Göran Karlsson, Reino Andersson samt Jan-Erik Gunnarsson och Linda Westerlin som firmatecknare på konstituerande styrelsemöte 2023-04-17.

Revisor

Ordinarie Auktoriserad revisor Sandra Hvitman
Suppleant Auktoriserad revisor Viktor Friberg alt Ola Claesson

Valberedning

Peter Tureby, Björn Rohlin och Khang Tang

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Problem med värmemätare har funnits även under 2023, men i mindre omfattning än tidigare.

En genomgång, och justering av hela värmesystemet är på gång.

Ett elavbrott under hösten orsakade stopp på två av bergvärmepumparna. Arbete pågår för att hitta en lösning som förhindrar fel vid elavbrott.

Missljudsproblem i lgh 1705 ännu inte avklarade.

Avtal tecknades med HSB om ekonomisk förvaltning. Avtalet föregicks av anbudsförfrågan till flera utförare.

Efter anbudsförfrågan till tre entreprenörer beslutades att förlänga avtalet om fastighetsförvaltning med FF ett år. Merkostnaden i de andra avtalen ansågs inte motiverade, och föreningens kostnader har ökat pga kostnads- och räntehöjningarna.

En med de övriga föreningarna på Rotegatan sammansatt arbetsgrupp för gemensamma frågor, bl a avtal om fastighetsservice, ekonomiförvaltning m m har haft ett antal möten under året.

En översyn av belysningen i våra gemensamma utrymmen påbörjades, och vår fyra på fasaden har fått bakgrundsbelysning.

För den tidigare skadan på ett fönster i lgh 1901 fick föreningen 66 690 kr, vilket innebar att vi inte drabbades av någon kostnad.

Arbete med upphandling av TV, alternativt TV/bredband påbörjades. Telenor har sagt upp avtalet om TV med slutdatum 2024-06-30.

Låneomsättning av ett lån på 10 420 000 kr. med nya räntevillkor (3,95%), bunden ränta i två år hos Handelsbanken. Ett lån 9 100 000 kr. efter amortering med 900 000 kr. omsätts med rörlig ränta (3 månader) hos Handelsbanken.

Från starten år 2014 har föreningen amorterat ned låneskulden med 3 414 600 kr.

Avgifterna för 2024 höjs med 13%. Debiteringen för el, värme, och varm- och kallvatten sågs över löpande, och justerades vid behov.

Under 2023 ansökte föreningen om det statliga Elprisstödet för de höga elkostnaderna under hösten 2022. Föreningen beviljades 96 785 kronor. Styrelsen beslutade att beloppet ska redovisas som föreningens intäkt år 2023

Årsstämman hölls i Kunskapsskolans aula.

I november gavs brandskyddsinformation med möjlighet för alla medlemmar att delta. Tyvärr blev uppslutningen dålig.

Totala budgeterade arvodesbeloppet för 2023 är 52 000 kr. Arvodet betalas ut till en del som ersättning för ”funktion”, respektive sammanträdesnärvaro under tiden maj oktober. Återstående belopp betalas ut

ersättning för den ”gamla” styrelsens sammanträdesnärvaro under perioden november 2022 - maj 2023. Av utbetalt belopp år 2023 avser 12 000 kr ersättning till styrelsen för 2022 och 41 100 kr till nuvarande styrelse.

Trafikproblemen på Garnisonsvägen har fortsatt påtalats. Under året påbörjades ett utredningsarbete under kommunens ledning. Någon rapport har ännu inte kommit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 627	2 250	2 139	2 130
Resultat efter finansiella poster	-147	-284	-40	-44
Soliditet (%)	64,12	63,61	63,47	63,26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	678	644	641
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,79	98,99	99,47	98,81
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 899	12 170	12 321	12 472
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 899	12 170	12 321	12 472
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	1,17	0,96	1,23
Räntekänslighet (%)	15,04	17,96	19,13	19,47
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	178	266	288
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	123	150	112	73
Driftskostnad (kr/m ²)	244	308	222	153

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad och det negativa kassaflödet beror på amorteringar på 900 000kr och omförhandlade lån med kraftigt ökade räntesatser. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 130 000	943 800	-3 100 442	-284 410	71 688 948
Disposition av föregående års resultat:		96 600	-381 010	284 410	0
Årets resultat				-146 690	-146 690
Belopp vid årets utgång	74 130 000	1 040 400	-3 481 452	-146 690	71 542 258

Enligt stadgarna ska reservering av medel för yttre underhåll göras årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 481 452
årets förlust	-146 690
	-3 628 142

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 000
i ny räkning överföres	-3 733 142
	-3 628 142

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 626 847	2 250 229
Övriga intäkter		173 809	22 979
Summa rörelseintäkter		2 800 656	2 273 208
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 001 377	-1 045 401
Administrationskostnader	4	-125 971	-138 079
Löner och ersättningar	5	-60 153	-52 450
Avskrivningar av byggnader		-850 599	-850 599
Summa rörelsekostnader		-2 038 100	-2 086 528
Rörelseresultat		762 557	186 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26 651	4 092
Räntekostnader		-935 898	-475 181
Summa finansiella poster		-909 247	-471 089
Resultat efter finansiella poster		-146 690	-284 410
Resultat före skatt		-146 690	-284 410
Årets resultat		-146 690	-284 410

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 103 263	102 953 862
Summa materiella anläggningstillgångar		102 103 263	102 953 862
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	6 368 064	6 517 708
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 368 064	6 517 708
Summa anläggningstillgångar		108 471 327	109 471 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 175	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 576	106 299
Summa kortfristiga fordringar		142 751	106 316
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 961 728	3 128 081
Summa kassa och bank		2 961 728	3 128 081
Summa omsättningstillgångar		3 104 479	3 234 397
SUMMA TILLGÅNGAR		111 575 806	112 705 967

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 130 000	74 130 000
Fond för yttre underhåll		1 040 400	943 800
Summa bundet eget kapital		75 170 400	75 073 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 481 452	-3 100 442
Årets resultat		-146 690	-284 410
Summa fritt eget kapital		-3 628 142	-3 384 852
Summa eget kapital		71 542 258	71 688 948
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 420 000	19 985 400
Summa långfristiga skulder		10 420 000	19 985 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 085 400	20 420 000
Leverantörsskulder		272 286	156 054
Övriga skulder		18 093	793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 769	454 772
Summa kortfristiga skulder		29 613 548	21 031 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	111 575 806	112 705 967

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-146 690	-284 410
Justering för avskrivningar	850 599	850 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	703 909	566 189
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 436	-7 545
Förändring av leverantörsskulder	116 232	43 276
Förändring av kortfristiga skulder	-199 702	45 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 003	647 425
Investeringsverksamheten		
Återbetalning insatskapital andel i samfällighet	149 644	125 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	149 644	125 708
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-500 000
Årets kassaflöde	-166 353	273 133
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 128 081	2 854 948
Likvida medel vid årets slut	2 961 728	3 128 081

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)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

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 föreningens 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 räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 140 728	1 946 196
Förbrukningsavgifter	486 050	304 008
Öresutjämning	69	25
Summa avgifter och hyror	2 626 847	2 250 229

I föreningens årsavgifter ingår grundutbud tv. El, värme och vatten debiteras medlemmarna utifrån individuell mätning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	361 433	451 584
Vatten	45 828	45 550
Renhållning	70 017	59 830
Försäkring	41 270	38 615
Kabel-TV	29 512	26 692
Förbrukningsmaterial	1 312	1 617
Fastighetsskötsel entreprenad	175 136	291 040
Övrig fastighetsskötsel	15 156	4 014
OVK	0	12 100
Övriga fastighetskostnader	69 740	90 663
Summa driftskostnader	809 404	1 021 705
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	191 974	23 696
Summa reparationer och underhåll	191 974	23 696
Summa fastighetskostnader	1 001 378	1 045 401

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	86 880	81 641
Revision	14 750	12 000
Tele- och datakommunikation	3 529	6 979
Övriga förvaltningskostnader	20 812	37 459
Summa	125 971	138 079

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 100	45 800
Arbetsgivaravgifter	7 053	6 650
Summa	60 153	52 450

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 782 560	109 782 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 782 560	109 782 560
Ingående avskrivningar	-6 828 698	-5 978 099
Årets avskrivningar	-850 599	-850 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 679 297	-6 828 698
Utgående redovisat värde	102 103 263	102 953 862
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	108 000 000	108 000 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 517 708	6 643 416
Återbetalning	-149 644	-125 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 368 064	6 517 708
Utgående redovisat värde	6 368 064	6 517 708

Not 8 Skulder från kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek (fd Swedbank lån)	3,95	2025-03-30	10 420 000	10 420 000
SEB	0,43	2024-03-28	9 885 400	9 885 400
Stadshypotek (fd SEB lån)	4,50	2024-03-28	9 100 000	10 000 000
SBAB	1,57	2024-04-16	10 100 000	10 100 000
			39 505 400	40 405 400
Kortfristig del av långfristig skuld			29 085 400	20 420 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten Eliten 2	42 920 000	42 920 000
	42 920 000	42 920 000

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Klas-Göran Karlsson
Ordförande

Reino Andersson

Jan-Erik Gunnarsson

Lars Gustafsson

Linda Westerin

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

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2024 10:08

SENT BY OWNER:
Karin Sevefelt · 13.03.2024 13:06

DOCUMENT ID:
ryZo6IGk06

ENVELOPE ID:
S1gjT8zJAp-ryZo6IGk06

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Tinneröhöjd 1.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas-Göran Tore Karlsson klassek46@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 13:33 13.03.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/20) IP: 84.217.160.48
2. Linda Maria Westerlin linda.westerin@outlook.com	Signed Authenticated	13.03.2024 14:01 13.03.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/13) IP: 84.217.160.45
3. Jan-Erik Christian Gunnarsson je.gunnarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 15:29 13.03.2024 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/22) IP: 81.230.186.149
4. Reino Andersson reinoandersson@outlook.com	Signed Authenticated	14.03.2024 13:13 14.03.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/13) IP: 217.27.189.49
5. Lars Gösta Gustafsson lars.gustafsson46@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 11:53 15.03.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/21) IP: 84.217.175.222
6. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	Signed Authenticated	18.03.2024 10:08 18.03.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

* 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



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 1
Org.nr. 769626-1457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 1 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Tinneröhöjd 1 för år 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 signatur

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2024 10:03

SENT BY OWNER:

Sandra Hvitman · 18.03.2024 10:01

DOCUMENT ID:

HyWIXtHAp

ENVELOPE ID:

B11g7YBAT-HyWIXtHAp

DOCUMENT NAME:

RB Tinnerö höjd 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	Signed Authenticated	18.03.2024 10:03 18.03.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

* 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



PAdES
sealed