

# Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden

Org.nr: 769633-5798

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



### Innehållsförteckning

### Sida

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden, organisationsnummer 769633-5798, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningens säte är i Stockholms län, Stockholms kommun.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Brandkontoret

### **Styrelse**

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Ordförande | Susanne Gustavsson       |
| Ledamot    | Tamara Vivedes Bastias   |
| Ledamot    | Noshin Mansourian Tabaei |

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.  
Firmatecknare har varit Noshin, Susanne och Tamara

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 .  
På stämman deltog 9 medlemmar.

### **Revisor**

|        |                                          |
|--------|------------------------------------------|
| Extern | Jan Hamberg<br>Parsells Revisionsbyrå AB |
|--------|------------------------------------------|

### Information om fastigheten

Föreningen upplåter 18 stycken bostadsrätter utformade som par och radhus på Växelbruksvägen och Nedersta Allé.

Nybyggnadsår: 2020

Ombyggnadsår: -

Värdeår: 2020

Fastighetsbeteckning: Haninge Nödesta 8:267

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------|--------------------------|
| 4 rok        | 16        | 1 600                    |
| 5 rok        | 2         | 260                      |
| <b>Summa</b> | <b>18</b> | <b>1 860</b>             |

**Totalt antal bostadslägenheter:** 18

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 860

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

---

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finns inga väsentliga händelser har skett under året.

## Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med  
att 1 bostadsrätt har överlåtit.  
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
1 medlem har upptagits.

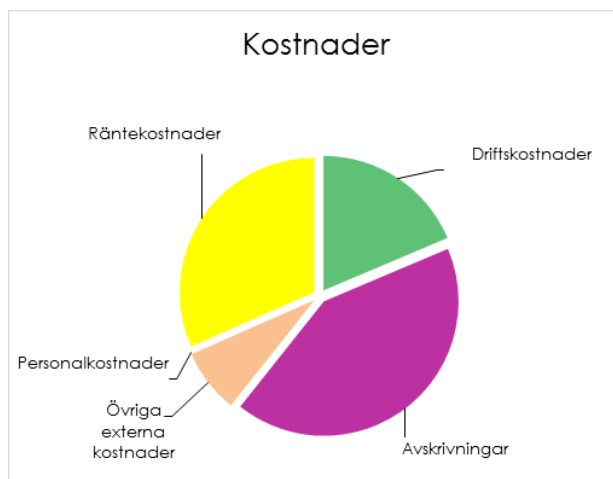
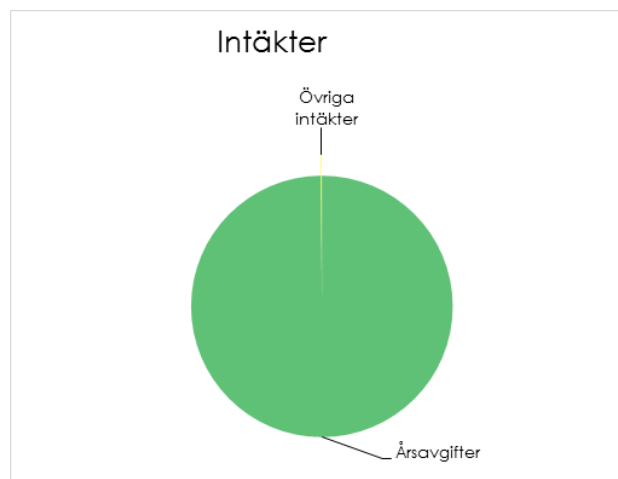
**18 bostadsrätter**

**30 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 835    | 927    | 1 038  | 379    |
| Årsavgifter, tkr                                   | 835    | 836    | 841    | 379    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 175  | - 313  | - 250  | 23     |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                         | 76     | 75     | 75     | 75     |
| Balansomslutning, tkr                              | 76 286 | 76 677 | 77 452 | 77 875 |
| Årsavgift / kvm bostadsrättsyta                    | 449    | 449    | 452    | 204    |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt           | 449    |        |        |        |
| Skuldsättning / kvm                                | 9 987  |        |        |        |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt       | 9 987  |        |        |        |
| Räntekänslighet                                    | 22     |        |        |        |
| Energikostnad / kvm                                | 82     |        |        |        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99     |        |        |        |
| Sparande per kvadratmeter                          | 134    |        |        |        |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

### Uppllysning vid förlust:

Föreningen har fått en förlust på minus 174000kr detta år. Kan bero på att löpande kostnader som vatten och sophämtning har gått upp och årsavgifterna bör justeras för att täcka under kommande år.

## Förändringar i eget kapital

|                                                | Insatser          | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 52 483 500        | 5 831 500              | 42 000                      | -269 356               | -312 535          |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                   |                        |                             |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                   |                        | 21 000                      | -21 000                |                   |
| Balanseras i ny räkning                        |                   |                        |                             | -312 535               | 312 535           |
| Årets resultat                                 |                   |                        |                             |                        | -174 863          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>52 483 500</b> | <b>5 831 500</b>       | <b>63 000</b>               | <b>-602 891</b>        | <b>-174 863</b>   |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | - 602 891        |
| Årets resultat      | - 174 863        |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 777 754</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 21 000           |
| Balanseras i ny räkning              | - 798 754        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>- 777 754</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|                                            | Not | 2023            | 2022            |
|--------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                     |     |                 |                 |
| Nettoomsättning                            | 1   | 834 742         | 926 768         |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 0               | 1               |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>               |     | <b>834 742</b>  | <b>926 769</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                    |     |                 |                 |
| Driftkostnader                             | 2   | -188 047        | -413 872        |
| Övriga externa kostnader                   | 3   | -77 832         | -77 103         |
| Avskrivningar                              |     | -424 644        | -424 644        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>              |     | <b>-690 523</b> | <b>-915 619</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |     | <b>144 219</b>  | <b>11 150</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                  |     |                 |                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -319 082        | -323 685        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>            |     | <b>-319 082</b> | <b>-323 685</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   |     | <b>-174 863</b> | <b>-312 535</b> |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                 |     | <b>-174 863</b> | <b>-312 535</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |     | <b>-174 863</b> | <b>-312 535</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4   | 76 079 797        | 76 504 441        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>76 079 797</b> | <b>76 504 441</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>76 079 797</b> | <b>76 504 441</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 9 432             | 5 595             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5   | 26 253            | 22 901            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>35 685</b>     | <b>28 496</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 170 584           | 144 286           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>170 584</b>    | <b>144 286</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>206 269</b>    | <b>172 782</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>76 286 066</b> | <b>76 677 223</b> |

# Balansräkning

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 58 315 000        | 58 315 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 63 000            | 42 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>58 378 000</b> | <b>58 357 000</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat             | -602 891        | -269 356        |
| Årets resultat                  | -174 863        | -312 535        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-777 754</b> | <b>-581 891</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL

57 600 246 57 775 109

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 6 | 18 576 000        | 18 576 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>18 576 000</b> | <b>18 576 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 6 | 0              | 192 000        |
| Leverantörsskulder                           |   | 14 485         | 31 327         |
| Övriga skulder                               |   | 780            | 180            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 94 555         | 102 607        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>109 820</b> | <b>326 114</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 286 066 76 677 223

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 144 219                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 424 644                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>568 863</b>           |
|                                                                                     |     |                          |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -319 082                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>249 781</b>           |
|                                                                                     |     |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                         |     | -7 189                   |
| Minskning av rörelseskulder                                                         |     | -216 294                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>26 298</b>            |
|                                                                                     |     |                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>26 298</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | 9   | 144 286                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 9   | 170 584                  |

# Noter

## Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) | Avskrivning (%) |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| Byggnad             | 120                  | 0,83            |

| Not 1. Nettoomsättning        | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder          | 835 584        | 835 584        |
| Debiterade elkostnader        | -842           | 91 184         |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>834 742</b> | <b>926 768</b> |

| Not 2. Driftkostnader                            | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                                     | -19 934        | 208 223        |
| Vatten och avlopp                                | 132 881        | 32 421         |
| Sophämtning                                      | 31 556         | 33 157         |
| Obligatoriska service- och besiktningsskostnader | 0              | 45 000         |
| Grovsopor/återvinning                            | 0              | 5 434          |
| Snöröjning/sandning                              | 0              | 3 125          |
| TV                                               | 2 356          | 2 356          |
| Försäkring                                       | 38 063         | 36 882         |
| Reparation och underhåll                         | 0              | 7 262          |
| Reparation och underhåll el                      | 0              | 34 774         |
| Reparation och underhåll uppvärmning             | 0              | 5 238          |
| Reparation och underhåll gård/trädgård           | 3 125          | 0              |
| <b>Totalt driftkostnader</b>                     | <b>188 047</b> | <b>413 872</b> |

| Not 3. Övriga externa kostnader        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 39 876        | 38 124        |
| Revisionsarvode                        | 25 950        | 30 906        |
| Konsultarvode                          | 0             | 5 834         |
| Bankkostnader                          | 3 024         | 470           |
| Övriga administrativa kostnader        | 7 548         | 1 769         |
| Föreningsomkostnader                   | 701           | 0             |
| Övriga kostnader                       | 732           | 0             |
| <b>Totalt övriga externa kostnader</b> | <b>77 832</b> | <b>77 103</b> |

#### Not 4. Byggnader och mark

|                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 51 161 686        | 51 161 686        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 26 353 314        | 26 353 314        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>77 515 000</b> | <b>77 515 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 1 010 559       | - 585 915         |
| Årets avskrivningar                    | - 424 644         | - 424 644         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-1 435 203</b> | <b>-1 010 559</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>76 079 797</b> | <b>76 504 441</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader               | 35 000 000        | 35 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 5 000 000         | 5 000 000         |
|                                        | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

#### Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|               | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------|---------------|---------------|
| Brandkontoret | 22 254        | 18 989        |
| FRUBO AB      | 3 410         | 3 323         |
| Telia         | 589           | 589           |
| <b>Summa</b>  | <b>26 253</b> | <b>22 901</b> |

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån                                  | 2025-08-25               | 1,71 %                  | 18 576 000           | 18 768 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>18 576 000</b>    | <b>18 768 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -192 000             | -192 000             |
|                                                |                          |                         | <b>18 384 000</b>    | <b>18 576 000</b>    |

Föreningen amorterar årligen 192 000 kronor

#### Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Vattenfall               | 733           | 1 458          |
| Upplupna utgiftsräntor   | 30 000        | 30 620         |
| Förskottsbet avgift/hyra | 63 822        | 70 529         |
| <b>Summa</b>             | <b>94 555</b> | <b>102 607</b> |

#### Not 8. Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 200 000        | 19 200 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>19 200 000</b> | <b>19 200 000</b> |

## Not 9. Likvida medel

|                              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank               | 170 584        | 144 286        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>170 584</b> | <b>144 286</b> |

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer -

\_\_\_\_\_  
Tamara Vivedes Bastias  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Noshin Mansourian Tabaei  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur -

\_\_\_\_\_  
Jan Hamberg  
Extern  
Parsells Revisionsbyrå AB

# Verifikat

Titel: 252 Årsredovisning 2023 Brf Nederstahöjden

ID: b42811b0-3469-11ef-a579-dd1756317776

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-27

## Underskrifter

Brf Nederstahöjden

tamara.v@live.se

Signerat: 2024-06-27 11:54 BankID TAMARA ANDREA VIVEDES

BASTIAS

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan@parsells.se

Signerat: 2024-06-27 13:08 BankID JAN OLOF MARTIN HAMBERG

Brf Nederstahöjden

noni.mansourian@gmail.com

Signerat: 2024-06-27 12:46 BankID NOSHIN

MANSOURIAN TABAEI

## Filer

| Filnamn                     | Storlek  | Kontrollsumma                                                                      |
|-----------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 252 Årsredovisning 2023.pdf | 651.5 kB | ebb6 6b71 0828 e360 ac93 810b 2403 4e1f<br>988f 2a2b 4101 db97 8aa8 0517 7531 c211 |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                                     |
|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024-06-27 | 11:47 | Skapat   Rama Badwea, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100                                        |
| 2024-06-27 | 11:54 | Signerat   Brf Nederstahöjden<br>Genomfört med: BankID av TAMARA ANDREA VIVEDES BASTIAS. IP: 90.230.14.246   |
| 2024-06-27 | 12:46 | Signerat   Brf Nederstahöjden<br>Genomfört med: BankID av NOSHIN MANSOURIAN TABAEI. IP: 194.68.158.149       |
| 2024-06-27 | 13:08 | Signerat   Parsells Revisionsbyrå AB<br>Genomfört med: BankID av JAN OLOF MARTIN HAMBERG. IP: 83.241.153.210 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden

Org.nr 769633-5798

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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, förfälskning, 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 Nederstahöjden för räkenskapsåret 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 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.

Stockholm den 27 juni 2024

---

Jan Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 13:08

SENT BY OWNER:

Jan Hamberg • 27.06.2024 13:06

DOCUMENT ID:

HkA6Pp5UC

ENVELOPE ID:

rka6vT58C-HkA6Pp5UC

DOCUMENT NAME:

BRF Nederstahöjden, revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------------------------|
| 1. JAN OLOF MARTIN HAMBERG |  Signed | 27.06.2024 13:08 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1967/03/26)   |
| jan@parsells.se            | Authenticated                                                                            | 27.06.2024 13:07 | High   | Swedish BankID (SSN: 196703261054) |

\* 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