

# Bostadsrättsföreningen Märstahöjden

Org.nr: 769628-9128

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Märstahöjden, organisationsnummer 769628-9128, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-10-15

Ekonomisk plan registrerades år 2015-02-10

Föreningens stadgar registrerades år 2015-02-10

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### Styrelse

Ordförande	Linus Lindkvist
Ledamot	Mari Wessman
Ledamot	Veronica Mitty
Ledamot	Jan Hultman
Ledamot	Jeanette Lindgren
Ledamot	Anna Whyte
Suppleant	Allan Jimenez
Suppleant	Sina Farighi
Suppleant	Anna Aspeli

### Revisor

Auktoriserad revisor	Tobias Berglund Carlsson & Partners Revisionsbyrå
----------------------	--

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19

Extra stämma hölls 2021-08-26 samt 2021-11-18

Vid extrastämma 2021-08-26 beslutades om att återuppta föregående stämma och besluta om de punkter som bordlades då. Vid extrastämma 2021-11-18 beslutades om att godkänna ombildning av två bostadsrättslokal till två bostadsrätter med boendeändamål samt justering av andelstal i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

### Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Sigtuna Märsta 1:139 och Sigtuna Märsta 4:1

Föreningens adresser:

Södergatan 5, Skolgatan 4, Skolgatan 6

### Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1955 & 1956

Totalyta (m<sup>2</sup>):

7 156

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	21	663
2 rok	38	2 066
3 rok	25	1 837
4 rok	6	543
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>5 109</b>

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Årshyra (kr)
1 rok	1	38	39 019
2 rok	4	253	315 754
3 rok	7	506	494 366
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>797</b>	<b>849 139</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>			<b>102</b>

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Varav uthyrt
	6	602	6

**Lokaler  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	6	342

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Bostäder	102	5 906
Lokaler	12	944
P-platser	46	
P-platser(garage)	14	
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>6 850</b>

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning

### Leverantör

ABRF Group AB  
Renew Service AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått två hyres bostadsrätter uppsagda under året, varav en är ombildad och såld till bostadsrätt och den andra ska säljas under 2022.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020  
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2015/2016	Genomförd åtgärd
Fasadförbättring	2015/2016	Genomförd åtgärd
Nya säkerhetsdörrar	2015/2016	Genomförd åtgärd
Renovering Tak	2020	Under framtagning
OVK	2020	Under framtagning
Underhållsplan	2021	Under framtagning
Breddning av parkering	2021	Genomförd åtgärd
Nya motorvärmare	2021	Genomförd åtgärd

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	108
Tillkommande medlemmar under året	11
Avgående medlemmar under året	15
Under året har 12 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	104

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 148	5 226	5 295	5 227
Årsavgifter, tkr	3 450	3 412	3 333	2 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 826	-830	-1 983	-999
Soliditet <sup>1</sup> , %	39	39	39	40
<b>Föreningen, kr</b>				
Skuld/kvm totalyta	13 603	13 742	14 043	17 093
Snittränta, %	0,95	0,90	1,67	1,43
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	626	689	585
Skuld/kvm bostadsrättsyta	17 858	18 040	20 771	20 686

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

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 992 624 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 645 604	2 347 258	9 704 466	-13 786 969	-830 077	64 080 282
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			216 000	-216 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-711 047	711 047		0
Balanseras i ny räkning				-830 077	830 077	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	805 069	694 931				1 500 000
Årets resultat					-1 826 184	-1 826 184
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 450 673</b>	<b>3 042 189</b>	<b>9 209 419</b>	<b>-14 121 999</b>	<b>-1 826 184</b>	<b>63 754 098</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 121 999
Årets resultat	-1 826 184
<b>Totalt</b>	<b>-15 948 183</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	216 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-374 489
Balanseras i ny räkning	-15 789 694
<b>Totalt</b>	<b>-15 948 183</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 147 618	5 226 193
Övriga rörelseintäkter	3	958	115 137
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 148 576</b>	<b>5 341 330</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-3 533 323	-3 185 982
Administration och förvaltning	5	-841 535	-608 925
Personalkostnader	6	-124 520	-121 312
Avskrivningar	7	-1 518 164	-1 518 158
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 017 542</b>	<b>-5 434 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-868 966</b>	<b>-93 047</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 459	-1 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-959 677	-736 013
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-957 218</b>	<b>-737 030</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 826 184</b>	<b>-830 077</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 826 184</b>	<b>-830 077</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 826 184</b>	<b>-830 077</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	154 615 792	156 099 360
Inventarier, verktyg och installationer	11	300 888	335 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 916 680</b>	<b>156 434 844</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 625 000	4 625 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 625 000</b>	<b>4 625 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 541 680</b>	<b>161 059 844</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 152 512	1 210 294
Övriga fordringar		268 372	315 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 719	80 158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 458 603</b>	<b>1 606 341</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 692 474	2 460 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 692 474</b>	<b>2 460 312</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 151 077</b>	<b>4 066 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 692 757</b>	<b>165 126 497</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		70 492 862	68 992 862
Fond för yttre underhåll		9 209 419	9 704 466
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 702 281</b>	<b>78 697 328</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 121 999	-13 786 969
Årets resultat		-1 826 184	-830 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 948 183</b>	<b>-14 617 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 754 098</b>	<b>64 080 282</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	64 680 000	63 687 376
Övriga skulder		65 133	65 133
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>64 745 133</b>	<b>63 752 509</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	32 597 252	34 582 500
Leverantörsskulder		310 249	553 457
Skatteskulder		498 792	490 674
Övriga skulder		19 837	103 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 767 396	1 564 061
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>35 193 526</b>	<b>37 293 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 692 757</b>	<b>165 126 497</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

De lån med slutbetalningsdatum inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Maskiner	10 år
Inventarier, värmepump	15 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 180 407	3 062 464
Lokaler	269 589	349 380
	<b>3 449 996</b>	<b>3 411 844</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	1 016 700	995 369
Lokaler	642 744	653 224
Fastighetsskatt	1 240	7 440
Garage och p-platser	264 370	235 885
Övriga hyresintäkter	12 000	13 928
	<b>1 937 054</b>	<b>1 905 846</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 176	14 903
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-266 772	-107 820
Övriga intäkter	165	1 420
	<b>-239 431</b>	<b>-91 497</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 147 619</b>	<b>5 226 193</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	958	115 137
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>958</b>	<b>115 137</b>

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	1 184 767	612 577
Uppvärmning	89 490	106 599
Vatten och avlopp	239 344	198 209
Sophämtning	281 135	256 962
	<b>1 794 736</b>	<b>1 174 347</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	5 798	0
Brandskydd	11 899	0
	<b>17 697</b>	<b>0</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	32 908	54 432
Fastighetsstäd	44 882	14 301
Trädgårdsskötsel	558	0
Snöröjning/sandning	50 251	0
Övriga köpta tjänster	4 568	19 156
	<b>133 166</b>	<b>87 889</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	4 476	21 616
TV	62 991	63 300
	<b>67 467</b>	<b>84 916</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	63 548	60 669
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	250 881	260 278
	<b>314 429</b>	<b>320 947</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	831 338	64 567
Byggnad	0	139 232
Gemensamma utrymmen	0	111 427
Installationer	0	485 135
Markytor	0	6 475
	<b>831 338</b>	<b>806 836</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	374 489	0
Byggnad	0	415 967
Laddplatser	0	128 705
Markytor	0	166 375
	<b>374 489</b>	<b>711 047</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>3 533 323</b>	<b>3 185 982</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
<b>Styrelsen</b>		
Övriga omkostnader	7 380	0
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	0	7 620
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	243 376	114 461
Extra ekonomisk förvaltning	47 173	0
	<b>290 549</b>	<b>114 461</b>
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	152 837	248 678
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	70 500	50 000
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Advokat- och rättegångskostnader	10 688	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	103 293	5 567
Konsultarvode	100 869	81 213
Bankkostnader	6 170	8 682
Hyra lokal	844	0
Övriga kostnader	98 406	92 703
	<b>309 581</b>	<b>188 166</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>841 535</b>	<b>608 925</b>
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	0	94 600
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	99 330	0
Sociala kostnader	25 190	26 712
	<b>124 520</b>	<b>26 712</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>124 520</b>	<b>121 312</b>
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	1 518 164	1 503 169
Inventarier och installationer	0	14 989
	<b>1 518 164</b>	<b>1 518 158</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 518 164</b>	<b>1 518 158</b>

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	2 459	-1 017
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 459</b>	<b>-1 017</b>
<b>Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	954 875	734 557
Räntekostnader skattekonto	3 580	0
Övriga finansiella kostnader	1 222	1 456
	<b>959 677</b>	<b>736 013</b>
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>959 677</b>	<b>736 013</b>
<b>Not 10. Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	148 356 000	148 356 000
Anskaffningsvärde mark	16 644 000	16 644 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 8 900 640	- 7 417 080
Årets avskrivningar	- 1 483 568	- 1 483 560
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 384 208</b>	<b>-8 900 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 615 792</b>	<b>156 099 360</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	51 518 000	51 518 000
Taxeringsvärde mark	22 726 000	22 726 000
	<b>74 244 000</b>	<b>74 244 000</b>
<b>Not 11. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	420 921	420 921
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>420 921</b>	<b>420 921</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 85 437	- 50 839
Årets avskrivningar	- 34 596	- 34 598
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-120 033</b>	<b>-85 437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 888</b>	<b>335 484</b>

**Not 12. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB	2025-02-14	1,14 %	32 340 000	32 670 000
SBAB	2023-02-14	0,94 %	32 340 000	32 670 000
SBAB	2022-01-20	0,77 %	32 597 252	32 929 876
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>97 277 252</b>	<b>98 269 876</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 597 252	-34 582 500
			<b>64 680 000</b>	<b>63 687 376</b>
<b>Not 13. Ställda säkerheter</b>			<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning			99 900 000	99 900 000
<b>Summa:</b>			<b>99 900 000</b>	<b>99 900 000</b>

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022



Linus Lindkvist  
Ordförande



Mari Wessman  
Ledamot



Veronica Mitty  
Ledamot



Jan Hultman  
Ledamot




Jeanette Lindgren  
Ledamot



Anna Whyte  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -



Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Märstahöjden

Org.nr. 769628-9128

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Märstahöjden för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. 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 Brf Märstahöjden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### ***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.

### ***Revisorers 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.

#### Anmärkningar

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-19 beslutades det om att en fortsatt föreningsstämma skulle hållas vid ett senare tillfälle. Fortsatt föreningsstämma ska, enligt 6 kap. 13 § lag om ekonomiska föreningar, hålla tidigast fyra veckor och senast åtta veckor därefter. Fortsatt föreningsstämma hölls per 2021-08-26 vilket inte är inom den angivna tidsramen.

Inför ordinarie föreningsstämma 2021-05-19 tillhandahölls ej handlingar i sådan tid som 6 kap. 23 § lag om ekonomiska föreningar föreskriver, dvs minst 2 veckor närmast före föreningsstämman.

Stockholm den



Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor