



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högsåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen upprättade nya stadgar i 2023 och är under registrering hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bägarlaven 1	1984	Malmö
Färglaven 8	1984	Malmö
Örnlaven 1	1984	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 5 213 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Christin Magnusson	Ordförande
Madeleine Ljungqvist	Kassör
Lill-Margreth Rosenlöf	Sekreterare
Stig Ingels	Styrelseledamot/Fastighetsansvarig
Eva Margareta Nihlén	Suppleant/Ansvarig för Boetten
Marianne Persson	Suppleant/Ansvarig för föreningens hemsida
Johan Ullspira	Styrelseledamot/Fastighetsansvarig
Elisabeth Ekstrand	Suppleant

Valberedning

Kristina Olofsson
Heidi Ullspira

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar i föreningen

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
Jonas Pålsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● OVK kontroll

2023 ● Besiktning av lekutrustning - Görs varje år enligt underhållsplanen
Ny sand i sandlådan
Målning av vita trädetaljer

Planerade underhåll

2024 ● Fuktkontroll av Anticimex
Generell spolning av våra vattenledningar
Kontroll av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Fuktbesiktning	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Bredband/TV/Telefoni	Telenor
Skadedjur	Anticimex
Ventilation	Lindsells
Kontroll av brandutrustning i Boetten	Brandservice Syd AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har nya möbler inköpts till Boetten. De gamla möblerna går att låna av föreningens medlemmar.

Styrelsen har beslutat att återigen införa ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna from den 1 april 2024.

Under året har vi haft en städdag där vi hjälptes åt med att bl.a. måla om möblerna på innergården, forsla bort övergivna cyklar, städa ur gemensamma förråd mm.

Under 2023 har en arbetsgrupp arbetat med hur föreningen skulle kunna godkänna att luftvärmepumpar installerades av de boende som önskade detta. Detta renderade i ett extra stämmomöte under 2024 där det beslutades att det är ok för de boende att installera luftvärmepumpar om ett kontrakt skrivs med föreningen.

Vattenlarm har delats ut till alla hushållen i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 kommer föreningen att göra en ny flerårsbudget som bygger på en ny underhållsplan. Utifrån denna kommer vi att se om avgifterna behöver höjas under kommande år.

Anledningen till att en ny flerårsbudget görs är att kunna följa med den ekonomiska lägesbilden med bl.a. höjda fasta avgifter såsom räntor, el, och vatten, samt att våra fastigheter börjar bli äldre och behöver underhållas framöver.

Eventuellt måste styrelsen ta beslut om att öka kostnaderna för vattenförbrukningen.

I övrigt ser ekonomin bra ut i föreningen och inga nya lån är i dagsläget planerade utan vi har kunnat använda kontot hos HB och SBC till att betala löpande kostnader utan att överföra de medel som finns hos SBAB på ett räntekonto.

Övriga uppgifter

Samlingslokalen med pentry i Boetten kan lånas utan kostnader för medlemmar i föreningen. Tvättstugan disponeras av de boende i Örn-laven 1 utan särskild kostnad. Lägenheterna i par - radhusen har grovkök med egen tvättutrustning.

Samtliga lägenheter har gruppanslutning till internet, telefoni och Tv via Telenor. varav de fasta kostnaderna för detta ingår i årsavgiften, medan eventuella tilläggstjänster bekostas av lägenhetsinnehavaren.

För de som bor i lägenheterna finns en parkeringsplats per lägenhet. Några av dessa hyr föreningen av Malmö Stad varvid de boende betalar en högre avgift.

Brf Högsåker har en egen hemsida där information läggs ut till de boende. Adressen är

<http://hogsaker.bostadsraterna.se>

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 923 709	2 932 464	2 858 510	2 854 131
Resultat efter fin. poster	-469 420	809 507	-202 798	783 379
Soliditet (%)	50	51	49	48
Yttre fond	2 701 324	1 892 558	2 326 143	1 653 566
Taxeringsvärde	116 857 000	116 857 000	109 857 000	92 737 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 843	2 931	3 020	3 108
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 843	2 931	3 020	3 108
Sparande per kvm totalyta, kr	105	234	273	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	19	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	9	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	59	55	28	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,08	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 60 096 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen arbetar med en långsiktig budget för att möta underhållsbehovet av föreningens fastighet. Det innebär att avgiftsnivåerna löpande ses över och om det kommer krävas avgiftsökningar för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden så kommer dessa höjningar att genomföras efterhand.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 070 327	-	-	12 070 327
Upplåtelseavgifter	82 512	-	-	82 512
Fond, yttre underhåll	1 892 558	-	808 766	2 701 324
Balanserat resultat	1 275 372	809 507	-808 766	1 276 113
Årets resultat	809 507	-809 507	-469 420	-469 420
Eget kapital	16 130 276	0	-469 420	15 660 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 084 879
Årets resultat	-469 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-808 766
Totalt	806 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	635 000
Balanseras i ny räkning	1 441 693

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 923 709	2 932 464
Övriga rörelseintäkter	3	91 112	0
Summa rörelseintäkter		3 014 821	2 932 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 408 708	-1 218 596
Övriga externa kostnader	9	-259 549	-181 961
Personalkostnader	10	-176 364	-150 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 868	-384 000
Summa rörelsekostnader		-3 228 489	-1 935 188
RÖRELSERESULTAT		-213 668	997 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 729	11 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-304 481	-199 288
Summa finansiella poster		-255 752	-187 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-469 420	809 507
ÅRETS RESULTAT		-469 420	809 507

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	28 464 023	28 847 891
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 464 023	28 847 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 464 023	28 847 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 352	0
Kund- och avgiftsfordringar		4 257	4 172
Övriga fordringar	14	1 347 394	1 832 985
Summa kortfristiga fordringar		1 388 003	1 837 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 163 400	1 121 200
Summa kassa och bank		1 163 400	1 121 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 551 403	2 958 357
SUMMA TILLGÅNGAR		31 015 426	31 806 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll		2 701 324	1 892 558
Summa bundet eget kapital		14 854 163	14 045 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 276 113	1 275 372
Årets resultat		-469 420	809 507
Summa fritt eget kapital		806 693	2 084 879
SUMMA EGET KAPITAL		15 660 856	16 130 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 725 806	10 903 070
Summa långfristiga skulder		9 725 806	10 903 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 093 141	4 376 965
Leverantörsskulder		204 829	65 673
Skatteskulder		30 322	21 367
Övriga kortfristiga skulder		306	48 043
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	300 165	260 854
Summa kortfristiga skulder		5 628 763	4 772 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 015 426	31 806 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-213 668	997 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	383 868	384 000
	170 200	1 381 276
Erhållen ränta	48 729	11 518
Erlagd ränta	-299 425	-196 032
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 496	1 196 763
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 041	-17 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 629	19 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 092	1 198 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-461 088	-461 088
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-461 088	-461 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	-455 996	737 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 868 518	2 130 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 412 523	2 868 518

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högsåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,3 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 872 524	2 872 426
Vatten	-15 737	0
Vatten, moms	60 096	52 482
Pantsättningsavgift	4 200	7 487
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	70
Summa	2 923 709	2 932 464

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	78 209	0
Återbäring försäkringsbolag	12 903	0
Summa	91 112	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	21 074
Fastighetsskötsel utöver avtal	445	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	44 602
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 705	5 681
Städning enligt avtal	0	12 773
Städning utöver avtal	563	0
Besiktningar	5 549	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 750
Brandskydd	2 533	538
Gårdkostnader	12 873	440
Gemensamma utrymmen	200 320	63 270
Sophantering	0	2 618
Serviceavtal	20 002	85 000
Förbrukningsmaterial	8 084	725
Summa	258 074	240 471

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	44 616	0
Tvättstuga	18 721	8 389
Trapphus/port/entr	3 563	0
Dörrar och lås/porttele	0	7 390
VVS	10 685	9 837
Ventilation	374 440	39 910
Elinstallationer	12 009	0
Tak	29 780	0
Fönster	0	2 850
Garage/parkering	0	7 150
Vattenskada	26 781	0
Skador/klotter/skadegörelse	88 036	0
Summa	608 631	75 526

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	11 846
Tak	162 500	0
Fasader	472 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 500
Summa	635 000	26 346

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	156 417	159 659
Vatten	152 065	129 179
Sophämtning/renhållning	43 467	47 038
Summa	351 949	335 875

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 701	140 349
Självrisk	51 825	0
Bredband	173 940	173 940
Fastighetsskatt	236 588	226 088
Summa	555 054	540 377

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 029	0
Juridiska åtgärder	0	30 203
Inkassokostnader	515	1 027
Revisionsarvoden extern revisor	28 125	20 625
Styrelseomkostnader	2 810	5 507
Fritids och trivselkostnader	1 595	2 317
Föreningskostnader	25 993	3 890
Studieverksamhet	0	3 750
Förvaltningsarvode enl avtal	157 688	70 531
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	2 020	0
Administration	6 652	32 041
Konsultkostnader	15 710	5 950
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
Summa	259 549	181 961

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	143 468	121 724
Arbetsgivaravgifter	32 896	28 907
Summa	176 364	150 631

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	304 481	199 255
Övriga räntekostnader	0	33
Summa	304 481	199 288

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 270 620	37 270 620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 422 729	-8 038 729
Årets avskrivning	-383 868	-384 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 806 597	-8 422 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 464 023	28 847 891
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 742 120</i>	<i>7 742 120</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 757 000	66 757 000
Taxeringsvärde mark	50 100 000	50 100 000
Summa	116 857 000	116 857 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 331 724	1 331 724
Utgående anskaffningsvärde	1 331 724	1 331 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 331 724	-1 331 724
Utgående avskrivning	-1 331 724	-1 331 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	86 902	70 386
Momsavräkning	11 369	11 970
Klientmedel	0	699 200
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 311
Transaktionskonto	407 052	0
Borgo räntekonto	842 071	1 048 118
Summa	1 347 394	1 832 985

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 261	0
Förutbet försäkr premier	28 091	0
Summa	36 352	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	1 347 084	1 361 532
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	430 434	609 814
Handelsbanken	2024-06-30	0,74 %	758 557	766 585
Handelsbanken	2024-09-01	0,66 %	3 984 348	4 087 172
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	1 286 548	1 340 528
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	851 811	887 551
Handelsbanken	2025-04-30	2,40 %	3 108 960	3 142 572
Handelsbanken	2025-04-30	2,40 %	3 051 205	3 084 281
Summa			14 818 947	15 280 035
Varav kortfristig del			5 093 141	4 376 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 959 973 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 012	5 950
Uppl kostn el	17 964	0
Uppl kostn räntor	15 575	10 519
Uppl kostn vatten	15 836	0
Förutbet hyror/avgifter	246 778	244 385
Summa	300 165	260 854

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 095 000	26 095 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer miljörummen som finns till de boende i lägenheterna göras om så det blir möjligt till källsortering enligt gällande lagbestämmelser.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Madeleine Ljungqvist
Kassör

Lill-Margreth Rosenlöf
Sekreterare

Stig Ingels
Styrelseledamot/Fastighetsansvarig

Johan Ullspira
Styrelseledamot/Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Pålsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.06.2024 21:37

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 07.06.2024 09:48

DOCUMENT ID:
BybsBjNIBA

ENVELOPE ID:
BysBi4xHA-BybsBjNIBA

DOCUMENT NAME:
Brf Högsåker, 716407-3160 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Madeleine Ljungqvist Madeleine.lj@hotmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 09:50 07.06.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/02) IP: 85.226.244.248
2. Etty Marie Lill-Margreth Rosenlöf lillmargrethrosenlof@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 14:04 07.06.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/16) IP: 85.226.243.254
3. STIEG INGELS stieg.ingels@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 08:45 08.06.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/23) IP: 188.126.80.55
4. LARS JOHAN ULLSPIRA Johan.ullspira@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 11:45 08.06.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/01) IP: 85.226.247.164
5. ANN-CHRISTIN MAGNUSSON ankimagnusson28@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2024 10:16 09.06.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/02) IP: 85.226.242.29
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.06.2024 14:10 09.06.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243
7. JONAS PÅLSSON jonas.palsson@cloetta.com	Signed Authenticated	09.06.2024 21:37 09.06.2024 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/05) IP: 85.226.247.124

* 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 i Brf Högsåker, org.nr 716407-3160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Högsåker för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Högsåker för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Pålsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.06.2024 21:40

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 07.06.2024 09:48

DOCUMENT ID:
rJQjBsEIBC

ENVELOPE ID:
SyeoSo4lB0-rJQjBsEIBC

DOCUMENT NAME:
RB BRF med fortroendevald.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.06.2024 14:09 09.06.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243
2. JONAS PÅLSSON jonas.palsson@cloetta.com	Signed Authenticated	09.06.2024 21:40 09.06.2024 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/05) IP: 85.226.247.124

* 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