



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högsåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2024-07-03 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	1985	Malmö
Färglaven 8	1985	Malmö
Örnlaven 1	1985	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 och består av 5 flerbostadshus, 6 parhus och 2 radhusfastigheter.

Värdeåret är 1984.

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

Styrelsens sammansättning

Eva Ann-Christin Magnusson	Ordförande
Elisabeth Ekstrand	Kassör
Andreas Mikael Wahlbeck	Styrelseledamot
Etty Marie Lill-Margreth Rosenlöf	Styrelseledamot
Lars Johan Ullspira	Styrelseledamot
Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist	Styrelseledamot
Helena Agneta Henningsson	Suppleant
Inger Marianne Persson	Suppleant
Per Niklas Rydergren	Suppleant

Valberedning

Heidi Ullspira
Kristina Olofsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Heidi Nestlén Extern revisor E&Y
Vera Lindberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Årliga snittkostnaden för underhåll beräknas till 1 268 000 kr per år och totalt 62 974 000 kronor mellan åren 2026 och 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fuktkontroll Anticimex
Underhållsspolning vattenledningar samtliga lägenheter
Besiktning skyddsrum
Besiktning av lekplats - görs varje år enligt underhållsplanen
- 2025** ● Byte av avstängningsventiler

Planerade underhåll

- 2026** ● Måla balkonger lägenheter gården
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system, per lägenhet)
- 2027** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Avfallshantering miljörum gården - förpackningar (papper, plast, glas och metall) och tidningar	Stena Recykling
Avfallshantering miljörum gården - rest- och matavfall	VA Syd
Bredband/TV/Telefoni	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Fuktbesiktning	Anticimex
Kontroll av brandutrustning i Boetten	Brandservice Syd AB
Skadedjur	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Efter kontrollbesiktning av skyddsrummet i Boetten under 2024 har styrelsen arbetat med att iordningställa skyddsrummet enligt gällande regler. En kartläggning av Boettens elanläggning enligt elsäkerhetsverkets checklista har genomförts för att dokumentera nuvarande status och identifiera eventuella brister eller förbättringsbehov. Belysningsarmatur har bytts ut i tvättstugan och en ny sensor har installerats i källaren.

Underhåll av tegelfasaden mot lägenhet 68 och 70 ingick i underhållsplanen för 2025 men efter besiktning av två oberoende entreprenörer har bedömning gjorts att åtgärd kan skjutas upp. Styrelsen beslutade därför att avvakta underhåll och kontrollera fasaden igen om tre år.

Avstängningsventiler för vatten i samtliga lägenheter byttes under augusti och service av ventilationsaggregaten genomfördes i oktober.

Styrelsen arrangerade en gemensam städdag i april med efterföljande grillning och trivselgruppen ordnade midsommarfest, kräftskiva och julmingel för de boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Inga nya lån har behövt tas upp för att betala för löpande kostnader och de sparade medel som finns på räntebärande konto (SBAB och LF) har inte behövt användas.

Två lån har lagts om under 2025 till fast ränta med bindningstid 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Bostadsrättsföreningen Högsåker äger fastigheten Örnslaven 1 (flerbostadshus med gård), Färgslaven 8 (parhus) och Bägarlaven 1 (radhus) samt tillhörande mark. Inom Örnslaven 1 finns även en gemensamhetslokal, Boetten, med tvättstuga, samlingslokal, fastighetskontor, förrådsutrymmen samt källare som är klassad som skyddsrum. Samlingslokalen med tillhörande pentry i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmar i föreningen.

Samtliga lägenheter har gruppanslutning till internet, telefoni och TV via Telenor. De fasta kostnaderna ingår i årsavgiften medan eventuella tilläggstjänster bekostas av lägenhetsinnehavaren.

För boende i lägenheterna finns en parkeringsplats per lägenhet.

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 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 161 697	3 029 720	2 923 709	2 932 464
Resultat efter fin. poster	177 979	547 298	-469 420	809 507
Soliditet (%)	54	52	50	51
Yttre fond	4 554 083	3 334 296	2 701 324	1 892 558
Taxeringsvärde	125 832 000	116 857 000	116 857 000	116 857 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	579	560	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,3	96,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 657	2 754	2 843	2 931
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 657	2 754	2 843	2 931
Sparande / kvm totalyta, kr	167	188	105	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	30	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	66	61	59	55
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,65	2,02	-
Räntekänslighet (%)	4,42	4,76	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 49 257 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 070 327	-	-	12 070 327
Upplåtelseavgifter	82 512	-	-	82 512
Fond, yttre underhåll	3 334 296	-48 185	1 267 972	4 554 083
Balanserat resultat	173 721	595 483	-1 267 972	-498 768
Årets resultat	547 298	-547 298	177 979	177 979
Eget kapital	16 208 154	0	177 979	16 386 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	769 204
Årets resultat	177 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 267 972
Totalt	-320 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	306 705
Balanseras i ny räkning	-14 083

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 698	3 029 720
Övriga rörelseintäkter	3	14 609	8 231
Summa rörelseintäkter		3 176 306	3 037 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 685 268	-1 233 668
Övriga externa kostnader	9	-303 303	-361 746
Personalkostnader	10	-223 402	-181 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 868	-383 868
Summa rörelsekostnader		-2 595 841	-2 160 741
RÖRELSERESULTAT		580 465	877 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 369	56 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-430 855	-386 536
Summa finansiella poster		-402 486	-329 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		177 979	547 298
ÅRETS RESULTAT		177 979	547 298

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 696 287	28 080 155
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 696 287	28 080 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 696 287	28 080 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 788	5 806
Övriga fordringar	14	1 502 542	1 617 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 807	101 217
Summa kortfristiga fordringar		1 614 137	1 724 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 248 324	1 208 291
Summa kassa och bank		1 248 324	1 208 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 862 461	2 933 128
SUMMA TILLGÅNGAR		30 558 748	31 013 283

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll		4 554 083	3 334 296
Summa bundet eget kapital		16 706 922	15 487 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-498 768	173 721
Årets resultat		177 979	547 298
Summa fritt eget kapital		-320 788	721 019
SUMMA EGET KAPITAL		16 386 134	16 208 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 364 049	7 869 982
Summa långfristiga skulder		7 364 049	7 869 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 487 877	6 487 877
Leverantörsskulder		-25 018	14 090
Skatteskulder		0	23 260
Övriga kortfristiga skulder		458	80 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	345 248	329 832
Summa kortfristiga skulder		6 808 565	6 935 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 558 748	31 013 283

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	580 465	877 210
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	383 868	383 868
	964 333	1 261 078
Erhållen ränta	28 369	56 624
Erlagd ränta	-431 666	-361 436
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 036	956 266
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 735	-73 407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-125 771	-113 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 531	769 407
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 612	0
Amortering av lån	-509 545	-461 088
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-505 933	-461 088
ÅRETS KASSAFLÖDE	-92 402	308 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 720 841	2 412 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 628 440	2 720 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högsåker är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, 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	1,30 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 084 259	2 973 702
Övriga hyresintäkter ej placerbara	3 180	0
Vatten, moms	49 257	42 825
Pantsättningsavgift	13 230	6 589
Överlåtelseavgift	8 232	5 492
Administrativ avgift	1 568	1 112
Andrahandsuthyrning	1 960	0
Öres- och kronutjämning	12	0
Summa	3 161 698	3 029 720

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 998	0
Återbäring försäkringsbolag	12 611	8 231
Summa	14 609	8 231

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 932
Besiktningar	0	8 563
Brandskydd	2 590	2 533
Gårdkostnader	1 753	294
Gemensamma utrymmen	3 097	2 554
Garage/parkering	93 960	72 270
Serviceavtal	0	28 661
Förbrukningsmaterial	868	7 007
Summa	102 268	131 814

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 838	0
Tvättstuga	25 539	6 815
Vind	0	338
VVS	34 178	1 325
Ventilation	93 335	64 845
Elinstallationer	44 359	20 531
Mark/gård/utemiljö	0	1 096
Garage/parkering	5 258	0
Vattenskada	16 347	10 040
Summa	220 854	104 990

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	236 239	46 290
Ventilation	70 466	0
Fasader	0	1 895
Summa	306 705	48 185

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	126 953	118 396
Vatten	217 863	198 077
Sophämtning/renhållning	27 367	14 976
Grovsopor	-1 103	1 103
Summa	371 080	332 552

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 746	123 104
Skadedjursförsäkring	57 513	44 674
Självrisk	79 854	75 234
Kabel-TV	31 410	0
Bredband	149 970	130 455
Fastighetsskatt	234 868	242 660
Summa	684 361	616 127

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	10 441	1 154
Juridiska åtgärder	0	19 213
Inkassokostnader	654	2 088
Revisionsarvoden extern revisor	33 438	29 250
Styrelseomkostnader	5 906	4 811
Fritids och trivselkostnader	841	3 131
Föreningskostnader	18 291	36 948
Förvaltningsarvode enl avtal	181 161	164 350
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	13 230	11 180
Korttidsinventarier	15 533	0
Administration	7 400	5 079
Konsultkostnader	0	80 531
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Summa	303 303	361 746

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	178 872	145 246
Arbetsgivaravgifter	44 530	36 213
Summa	223 402	181 459

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	430 705	386 393
Dröjsmålsränta	150	143
Summa	430 855	386 536

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 270 620	37 270 620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 190 465	-8 806 597
Årets avskrivning	-383 868	-383 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 574 333	-9 190 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 696 287	28 080 155
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 742 120</i>	<i>7 742 120</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 984 000	66 984 000
Taxeringsvärde mark	55 848 000	55 848 000
Summa	125 832 000	122 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 331 724	1 331 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 331 724	1 331 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 331 724	-1 331 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 331 724	-1 331 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118 738	105 264
Skattefordringar	3 689	0
Transaktionskonto	321 724	444 397
Borgo räntekonto	1 058 391	1 068 154
Summa	1 502 542	1 617 814

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 433	24 198
Förutbet försäkr premier	33 029	31 674
Förutbet kabel-TV	15 705	0
Förutbet bredband	29 640	45 345
Summa	97 807	101 217

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	1 211 960	1 332 636
Handelsbanken	2026-04-30	3,82 %	116 519	251 054
Handelsbanken	2027-06-30	3,15 %	742 501	750 529
Handelsbanken	2027-09-01	2,76 %	3 778 700	3 881 524
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	1 178 588	1 232 568
Handelsbanken	2026-04-30	4,06 %	780 331	816 071
Handelsbanken	2028-04-30	2,77 %	3 041 736	3 075 348
Handelsbanken	2028-04-30	2,77 %	3 001 591	3 018 129
Summa			13 851 926	14 357 859
Varav kortfristig del			6 487 877	6 487 877

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 326 867 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	327	315
Uppl kostn el	12 028	12 045
Uppl kostn räntor	39 864	40 675
Uppl kostn vatten	19 810	18 574
Uppl kostnad Sophämtning	3 030	-632
Förutbet hyror/avgifter	270 189	258 855
Summa	345 248	329 832

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 095 000	26 095 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Andreas Mikael Wahlbeck
Styrelseledamot

Eva Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Elisabeth Ekstrand
Kassör

Etty Marie Lill-Margreth Rosenlöf
Styrelseledamot

Lars Johan Ullspira
Styrelseledamot

Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

E&Y
Heidi Nestlén
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

B1nMhb0nWl

ENVELOPE ID:

rkjfn-C3WI-B1nMhb0nWl

DOCUMENT NAME:

Brf Högsåker, 716407-3160 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

84b9b8231d0d5cb1dd9b8dc481d603a91a8496dd5f858
33b4edaa2a8887fa282d72c59d05e8eb841b010888489
52b6e7decc27b5b82667d9efdb8ed1ff408118

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Etty Marie Lill-Margreth Rosenlöf lillmargrethrosenlof@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:20 16.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.251.238
2. Elisabeth Ekstrand brfeekstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:37 16.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.143.141
3. Madeleine Ljungqvist madeleine.lj@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:30 16.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.244.223
4. EVA ANN-CHRISTIN MAGNUSSON ankimagnusson28@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:53 16.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.172
5. LARS JOHAN ULLSPIRA johan.ullspira@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:52 17.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.242.205
6. Andreas Mikael Wahlbeck wahlbeckandreas@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 12:29 17.04.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.191
7. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:06 20.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.77

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högsåker, org.nr 716407-3160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högsåker för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.



Hyifh-Ch-e-By3f3b0nWg



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Högsåker för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggt 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 vi 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 vår professionella 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

By3f3b0nWg

ENVELOPE ID:

Hyifh-Ch-e-By3f3b0nWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse till FY25 - Brf Högsåker.pdf

2 pages

SHA-512:

3ede744a54f09d2e522b93a71d45e5d5c20a2b9881379
b016763c2f7a765c533a06a9ece97c7f83c40b0687491c
4bd015f18bfafda3c8cad07e7324abd394a27

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	 Signed	20.04.2026 08:07	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	20.04.2026 08:06	Low	IP: 31.209.41.77

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

Attachments

No attachments related to this 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