

Årsredovisning 2022

Brf Höjegården

745000-0471

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjegården i Lund (745000-0471) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Medel reserveras årligen till det löpande underhållet.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) bildad 1958. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelserna får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Lunds kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Stensbol 1	1958	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Ytor, lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 4 flerbostadshus, Järnåkravägen 17 – 23.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 373 m², varav 9 716 m² utgör lägenhetsyta och 206 m² utgör lokalyta.

Föreningens fastighet hade per bokslutsdagen ett taxeringsvärde på 200 000 000:00 kronor.

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt. Under 2022 har 10 lägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har två föreningslokaler och ett gästrum för medlemmarna att hyra vid möten och fester.

Föreningen har också 70 p-platser som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningen. Redovisningstjänster köps in av Järnåkra24 AB till en kostnad av 62 500,00 kr. Den tekniska förvaltningen har under året sköts av Paldur AB och Nabolaget Malmö 1 AB. Efter upphandling bytte vi leverantör från Paldur AB till Nabolaget Malmö 1 AB vid halvårsskiftet. Den totala kostnaden för teknisk förvaltning uppgick till 312 698,00 kr. Städning av allmänna utrymmen har sköts av Yacobs städservice till en kostnad av 96 552,00 kr.

Styrelsens arvode har för 2022 uppgått till 144 900 kr.

Föreningen har avtal med följande bolag:

- Vattenfall för el
- Krafttringen för elnät och fjärrvärme
- Comhem för TV
- Bredband 2 för bredband
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkringar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Ytor, lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 4 flerbostadshus, Järnåkravägen 17 – 23.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 373 m², varav 9 716 m² utgör lägenhetsyta och 206 m² utgör lokalyta.

Föreningens fastighet hade per bokslutsdagen ett taxeringsvärde på 200 000 000:00 kronor.

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt. Under 2022 har 10 lägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har två föreningslokaler och ett gästrum för medlemmarna att hyra vid möten och fester.

Föreningen har också 70 p-platser som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningen. Redovisningstjänster köps in av Järnåkra24 AB till en kostnad av 62 500,00 kr. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Paldur AB och Nabolaget Malmö 1 AB. Efter upphandling bytte vi leverantör från Paldur AB till Nabolaget Malmö 1 AB vid halvårsskiftet. Den totala kostnaden för teknisk förvaltning uppgick till 312 698,00 kr. Städning av allmänna utrymmen har skötts av Yacobs städservice till en kostnad av 96 552,00 kr.

Styrelsens arvode har för 2022 uppgått till 144 900 kr.

Föreningen har avtal med följande bolag:

- Vattenfall för el
- Kraftringen för elnät och fjärrvärme
- Comhem för TV
- Bredband 2 för bredband
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkringar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Styrelsen

Under året har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Marie Sydoff	Ordförande
Charlotte Carling	Sekreterare
Fredrik Tenggren	Ledamot
Sören Högård	Ledamot
Jonas Sagard	Suppleant
Daniel Holmdahl	Suppleant

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har under året varit Emilia Modica från Mazars i Lund.

Valberedning

Magnus Sydoff	Sammanställande
Anneli Lundblom	

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång

Efter att ha haft flera stora underhållsprojekt i gång från 2019 fram till slutet av 2021 var 2022 ett välbehövligt ”vilår”. Visst löpande underhåll har såklart utförts och vi har avslutat etapp 1 av laddstolpsprojektet, men framför allt har vi lagt tid på framtida planering av kommande större underhåll.

Andra saker som vi har haft löpande möten kring och lagt mycket tid på under 2022 är energi-effektivisering, installation av solceller och energilagring.

De nya ekonomiska förutsättningarna på marknaden är en utmaning, med ökade ränte- och energikostnader samt ett allmänt höjt kostnadsläge. Samtidigt medför dessa nya förutsättningar också nya möjligheter. Styrelsen kommer att återkomma med mer information om framtida underhåll och investeringar under 2023.

Under 2023 kommer vi att renovera festlokalen. Arbetet beräknas vara klart till sommaren.

Föreningen följer en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Tabellen nedan redovisar större planerade underhållsåtgärder i vår underhållsplan. Beloppen i tabellen redovisas i kkr enligt 2022 års penningvärde.

Större planerade underhållsåtgärder (belopp i TSEK)

Komponent	Senast utfört	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Senare
Markanläggning	2021											
Stomme												X
Takbeklädnad	2010											X
Fasadbeklädnad							3000	3000				
Balkonger	2007											X
Fönster	2003											X
Entrépartier	2021											
Trapphus inre ytskikt	1990				1000	1000						
Källare inre ytskikt	1990			1000	1000							
Tvättstugor och torkrum	1980		600	600								
Tappvatteninstallationer	2014											X
Avloppsinstallationer	2016											X
Elinstallationer	1958										3000	
Värmeinstallationer	1958											X
Fibernätinstallationer	2005											X
Sopstation	2020											X
Total kostnad			600	1600	2000	1000	3000	3000			3000	

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kkr	6 989	6 681	6 572	6 505	6 432
Resultat efter finansiella poster, kkr	1 273	-844	-726	-1 185	1 795
Soliditet %	22	17	20	31	36
Likviditet %	13	27	25	16	1 023
Balansomslutning kkr	33 335	35 870	35 510	24 687	23 418
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	625	618	611	608	604
Lån för bostäder, kr per kvm	2 595	2 801	2 492	1 432	1 432
Räntekostnad för bostäder, kr per kvm	29	22	19	15	13
Fond för yttre underhåll, kkr	1 244	2 521	4 316	6 299	5 889

Definition av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100%
 Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från 2022-01-01 med 1%. Styrelsen strävar efter att långsiktigt ligga på årlig avgiftshöjning mellan 1-3 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 625 kr per kvm.

Inför 2023 höjdes avgiften med 3%.

Lån

Föreningen har per bokslutsdagen 7 olika lån hos SEB på totalt 25 211 778 kr. Totalt förfaller lån till ett värde av 12 363 218 kr till betalning under 2023 och dessa lån har således bokats som kortfristiga skulder. Av de kortfristiga lånen kommer 11 363 218 kr att skrivas om och ett lån på 1 000 000 kr kommer att amorteras och avslutas. Under 2023 kommer vi att lägga upp en plan för kommande amorteringar under 2024.

Förändringar i eget kapital

Tabellen visar förändringen av det egna kapitalet under året.

Årets förändringar av eget kapital	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 220 000	2 521 227	3 282 021	-844 021
Under året erlagda insatser				
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-844 021	844 021
Avsättning till UH-fond		426 000	-426 000	
Årets uttag från UH-fond		-1 703 231	1 703 231	
Årets resultat				1 272 814
Belopp vid årets utgång	1 220 000	1 243 996	3 715 230	1 272 814

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat före avsättningar är en vinst på 1 272 814,38 kr. Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt nedan.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkning:

Från förgående års balanserade vinst:	3 715 230:38
<u>Årets vinst:</u>	<u>1 272 814:38</u>
Belopp till stämmans förfogande:	4 988 044:76

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet:	600 000:00
Ur fond för yttre underhåll disponeras:	0:00
<u>Till balanserad vinst överförs:</u>	<u>4 388 044:76</u>
Summa:	4 988 044:76

Bostadsrättsföreningen Höggården

RESULTATRÄKNING

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
RÖRELSEINTÄKTER			
Arsavgifter och hyror	not 3	6 074 320,00	6 001 702,00
Övriga intäkter	not 4	127 341,00	170 247,00
Inbetalningar el från medlemmarna	not 5	787 106,00	508 995,00
		6 988 767,00	6 680 944,00
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	not 6	-1 325 680,84	-3 418 039,07
Driftkostnader	not 7	-1 439 355,35	-1 369 292,01
Övriga externa kostnader	not 8	-1 195 977,91	-1 068 624,85
Personalkostnader	not 9	-186 395,00	-187 566,00
Avskrivningar/Nedskrivningar	not 10	-1 283 965,49	-1 261 159,19
		-5 431 374,59	-7 304 681,12
RÖRELSERESULTAT		1 557 392,41	-623 737,12
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		75,00	0,00
Räntekostnader		-284 653,03	-220 284,05
		-284 578,03	-220 284,05
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 272 814,38	-844 021,17
RESULTAT FÖRE SKATT		1 272 814,38	-844 021,17
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			
Skatt som belastar årets resultat		0,00	0,00
		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		1 272 814,38	-844 021,17

Bostadsrättsföreningen Höggården

BALANSRÄKNING

		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	not 11	31 373 005,40	32 634 164,59
Andra tekniska anläggningar	not 12	265 256,70	0,00
Pågående anläggning		0,00	0,00
		31 638 262,10	32 634 164,59
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		31 638 262,10	32 634 164,59
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		36 826,00	1 578 762,00
Skattefordringar		78 133,00	85 573,00
Övriga fordringar		75,00	0,00
Förutbet kostnader och uppl intäkter	not 13	168 319,00	150 887,00
		283 353,00	1 815 222,00
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 413 780,48	1 420 117,31
		1 413 780,48	1 420 117,31
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 697 133,48	3 235 339,31
SUMMA TILLGÅNGAR			
		33 335 395,58	35 869 503,90

Bostadsrättsföreningen Höjegården

BALANSRÄKNING

		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		1 220 000,00	1 220 000,00
Fond för yttre underhåll		1 243 996,18	2 521 227,18
		2 463 996,18	3 741 227,18
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		3 715 230,38	3 282 020,55
Årets resultat		1 272 814,38	-844 021,17
		4 988 044,76	2 437 999,38
SUMMA EGET KAPITAL		7 452 040,94	6 179 226,56
LANGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	not 14, 16	12 848 560,00	17 548 560,00
		12 848 560,00	17 548 560,00
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		304 216,44	440 648,23
Kortfristiga låneskulder	not 15, 16	12 363 218,00	9 663 218,00
Övriga skulder	not 17	36 081,00	0,00
Förutdebiterade medlemsavgifter		0,00	1 712 012,00
Uppl kostnader och förutb intäkter	not 18	331 279,20	325 839,11
		13 034 794,64	12 141 717,34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 335 395,58	35 869 503,90

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år):

Markanläggning	50
Stomme	100
Dränering	50
Balkonger	20
Fönster	40
Entrépartier	20
Tappvatteninstallationer	40
Avloppsinstallationer	20
Laddstolpar	10

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder, som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Reservering för framtida underhåll är enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättning till underhållsfonden beslutas av stämman genom vinstdisposition.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 3 Avser månadsavgifter.

Not 4 Avser intäkter för P-platser, TV, bredband, överlåtelse- och pantsättningsavgifter, intäkter från övernattningsrum och möteslokaler m.m.

Not 5 Inbetalt hushållsel.

Not 6 Några stora fastighetskostnader 2022 var:

Fastighetsförvaltning (Paldur och Nabo)	-312 697:76 kr
Fastighetsskatt	-188 356:00 kr
Sophämtning	-144 071:00 kr
	<hr/>
	-645 124:76 kr

Not 7	Driftskostnaderna fördelas på följande rubriker 2021:	
	Fjärrvärme	-997 770:00 kr
	El för drift	-175 894:35 kr
	Vatten och avlopp	-265 691:00 kr
		<hr/>
		-1 439 355:35 kr
Not 8	Några större poster för övriga externa kostnader är:	
	Hushållsel	-923 634:31 kr
	Redovisningstjänster	-62 500:00 kr
	Förbrukningsmaterial	-46 038:10 kr
		<hr/>
		-1 032 172:41 kr
Not 9	Personalkostnader fördelas på följande poster:	
	Styrelsearvoden	-144 900:00 kr
	Premier för kollektiva pensionsförsäkringar	-200:00 kr
	Sociala avgifter på arvoden	-41 295:00 kr
		<hr/>
		-186 395:00 kr
Not 10	2022 har avskrivningar gjort enligt plan:	
	Avskrivning stomme	-50 000:00 kr
	Avskrivning fönsterprojekt	-155 698:31 kr
	Avskrivning balkongprojekt	-334 098:65 kr
	Avskrivning tappvattenprojekt	-181 226:38 kr
	Avskrivning avloppsprojekt	-102 529:85 kr
	Avskrivning Dränering	-307 606:00 kr
	Avskrivning entréer	-130 000:00 kr
	Avskrivning laddstolpar	-22 806:30 kr
		<hr/>
		-1 283 965:49 kr

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnader och mark på fastigheten Stensbol 1 i Lund.

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 189 803:00	27 209 534:00
Omklassificering	0:00	15 604 572:00
Årets investeringar	0:00	2 375 697:00
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 189 803:00	45 189 803:00
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 851 312:27	-11 590 153:08
Årets avskrivningar	-1 261 159:19	-1 261 159:19
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 112 471:46	-12 851 312:27
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 673:86	295 673:86
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 673:86	295 673:86
Utgående redovisat värde byggnader och mark	31 373 005:40	32 634 164:59
Varav mark	295 673:86	295 673:86

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 200 000 000 kr. Värdeår 1958.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	102 000 000:00	98 000 000:00	200 000 000:00

Not 12 Andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0:00	0:00
Årets investeringar	288 063:00	0:00
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	288 063:00	0:00
Ingående ackumulerade avskrivningar	0:00	0:00
Årets avskrivningar	-22 806:30	0:00
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 806:30	0:00
Utgående redovisat värde andra tekniska anläggningar	265 256:70	0:00

Not 13 Betalda leverantörsfakturor som avser 2023.

Not 14 På bokslutsdagen hade föreningen följande utnyttjade krediter:

Fastighetslån SEB, fast ränta 1,03%	-6 000 000:00 kr
Fastighetslån SEB, fast ränta 0,96%	-3 418 560:00 kr
Fastighetslån SEB, fast ränta 0,61%	-3 430 000:00 kr
	<hr/>
	-12 848 560:00 kr

Samtliga fastighetslån ovan förfaller till betalning inom 5 år.

Not 15 På bokslutsdagen hade föreningen följande kortfristiga lånekrediter till SEB.

Fastighetslån SEB, rörlig ränta 3,19%	-2 363 218:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 3,21%	-4 300 000:00 kr
Fastighetslån SEB, fast ränta 0,57%	-4 700 000:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 4,54%	-1 000 000:00 kr
	<hr/>
	-12 363 218:00 kr

Not 16 På bokslutsdagen fanns ställda pantar i form av fastighetsinteckningar till ett värde av 27 212 000:00 kr.

Not 17 Övriga skulder utgörs av följande poster:

Personalskatt	-15 375:00 kr
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-20 706:00 kr
	<hr/>
	-36 081:00 kr

Not 18 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelas enligt följande 2022:

Förutbetalda medlemsavgifter	-10 165:00 kr
Upplupna kostnader	-321 114:20 kr
	<hr/>
	-331 279:20 kr

Styrelsens underskrifter

Lund den 4 april 2023

Marie Sydoff
Ordförande

Charlotte Carling
Sekreterare

Fredrik Tenggren
Ledamot

Sören Högård
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023
Mazars AB

Emilia Modica
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHARLOTTE CARLING

Styrelseledamot

Serienummer: 19780830xxxx

IP: 46.162.xxx.xxx

2023-04-04 14:02:10 UTC



FREDRIK TENGGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19720113xxxx

IP: 46.162.xxx.xxx

2023-04-04 14:10:19 UTC



MARIE SYDOFF

Styrelseledamot

Serienummer: 19740318xxxx

IP: 130.235.xxx.xxx

2023-04-04 15:15:39 UTC



SÖREN HÖJGÅRD-OLSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19540923xxxx

IP: 46.162.xxx.xxx

2023-04-04 15:23:12 UTC



EMILIA MODICA

Revisor

Serienummer: 19880914xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-04-04 15:39:47 UTC



Penneo dokumentnyckel: KS4YY-ULHEX-JEKCG-JJSHS-WGX4Q-ETPSJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Högjården
Org. nr 745000-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högjården för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2021 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på 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 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 på

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet som beror på 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Højegården för år 2022 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 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 Brf Højegården 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 betryggande 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, eller
- 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.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen under räkenskapsåret varken redovisat eller betalt avdragen skatt och sociala avgifter i tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgifter och dröjsmålsräntor.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Emilia Modica
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMILIA MODICA

Revisor

Serienummer: 19880914xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-04-04 15:39:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>