

Årsredovisning 2018

Brf Höjegården

745000-0471

CC
LLY
DL
Brf

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjegården i Lund (745000-0471) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018. 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 upplåtelserna. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 136 410 000:00 kronor.

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt. Under 2018 har 13 lägenheter överlåts.

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 kr. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Paldur AB till en kostnad av 603 392 kr. Städning av allmänna utrymmen sköts av Yacobs städservice till en kostnad av 97 672 kr.

Under första halvåret 2018 fungerade Carl-Gunnar Norling som vicevärd. Arvodet för detta uppgick till 25 000 kr. Styrelsen beslutade under året att dra in vicevärdtjänsten från och med den 1:a juli.

Styrelsens arvode har för 2018 uppgått till 136 500 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 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-29 (ändring i föreningens stadgar).

Styrelsen

Under året har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Marie Sydoff	Ordförande
Charlotte Carling	Sekreterare
Fredrik Tenggren	Ledamot
Rikard Roxner	Ledamot
Amanda Ekman	Suppleant
Alexander Kolodziej	Suppleant

Firmatecknare är Marie Sydoff, Rikard Roxner och Charlotte Carling, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har under året varit Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Valberedning

Magnus Sydoff	Sammanställande
Eva Kährström	

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång

Under 2018 omförhandlades avtalet med Paldur avseende vaktmästartjänsten och tjänsten utökades i omfattning. Samtidigt avskaffades vicevärdtjänsten.

Under året har styrelsen tillsammans med konsult *Bengt Consult AB* påbörjat en grundlig markundersökning inför det kommande arbetet med dränering och dagvattenhanteringen runt våra fastighet. Arbetet kommer att påbörjas i större skala under 2019.

Föreningen har även påbörjat arbetet med att anpassa 8 av våra parkeringsplatser för laddning av elbilar. Markarbetet slutfördes under januari 2019 och laddboxar kommer att sättas upp efter hand som möjligheten att ladda elfordon uppstår.

Föreningen följer en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Tabellen på följande sida redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt denna underhållsplan. Beloppen redovisas i kkr enligt 2018 års penningvärde.

Större planerade underhållsåtgärder

Komponent	Senast utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senare
Markanläggning		8000										X
Stomme												X
Takbeklädnad	2010											X
Fasadbeklädnad												X
Balkonger	2007											X
Fönster	2003											X
Entrépartier	1958	2000										
Trapphus inre ytskikt	1990				1500							
Källare inre ytskikt	1990			1500								
Tvättstugor och torkrum	1980			1000								X
Tappvatteninstallationer	2014											X
Avloppsinstallationer	2016							3000				
Elinstallationer	1958											X
Värmeinstallationer	1958											X
Fibernätinstallationer	2005											X
Sopstation	2010											
Total kostnad		10000		2500	1500			3000				

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kkr	6 432	6 390	6 286	6 171	6 141
Resultat efter finansiella poster, kkr	1 795	1 848	1 661	431	556
Soliditet %	36	31	24	17	21
Likviditet %	1023	506	152	89	425
Balansomslutning kkr	23 418	21 707	20 400	18 872	13 195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	604	594	594	589	578
Fond för yttre underhåll, kkr	5 460	3 613	1 952	1 512	1 294

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 2018-01-01 med 1%. Styrelsen strävar efter att långsiktigt ligga på årlig avgiftshöjning mellan 1-3 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 604 kr per kvm.

CC
F.T.R.A.

Lån

Föreningen har per bokslutsdagen 4 olika lån hos SEB på totalt 13 911 778 kr.

Föreningen har även en byggkredit som uppgår till 5 300 000 kr, samt en checkkredit på 1 000 000 kr.

Det planeras inte att ta upp några krediter utöver ovan nämnda i nuläget.

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	3 612 709	30 000	1 847 768
Under året erlagda insatser				
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 438 538		-1 847 768
Avsättning till UH-fond		409 230		
Årets uttag från UH-fond				
Årets resultat				1 794 730
Belopp vid årets utgång	1 220 000	5 460 477	30 000	1 794 730

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat före avsättningar är en vinst på 1 794 729:54 kr. Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt nedan.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkning:

Från förgående års balanserade vinst:	30 000:00
Årets vinst:	1 794 729:54
Belopp till stämmans förfogande:	1 824 729:54

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt	
föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet:	409 230:00
Till balanserad vinst överförs:	1 415 499:54
Summa:	1 824 729:54

Bostadsrättsföreningen Höggården

RESULTATRÄKNING

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 3	5 866 742,00	5 763 236,00
Övriga intäkter	not 4	204 831,21	268 424,59
Inbetalningar el från medlemmarna	not 5	360 020,00	358 446,00
		<u>6 431 593,21</u>	<u>6 390 106,59</u>
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	not 6	-1 453 048,50	-1 351 924,12
Driftkostnader	not 7	-1 384 801,02	-1 315 627,05
Övriga externa kostnader	not 8	-645 077,29	-620 804,65
Personalkostnader	not 9	-197 901,00	-296 788,25
Avskrivningar/Nedskrivningar	not 10	-823 553,19	-823 553,19
		<u>-4 504 381,00</u>	<u>-4 408 697,26</u>
RÖRELSERESULTAT		1 927 212,21	1 981 409,33
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0,00	4,00
Räntekostnader		-132 482,63	-126 258,42
		<u>-132 482,63</u>	<u>-126 254,42</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 794 729,58	1 855 154,91
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		0,00	3 623,00
		<u>0,00</u>	<u>3 623,00</u>
RESULTAT FÖRE SKATT		1 794 729,58	1 858 777,91
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			
Skatt som belastar årets resultat		0,00	-11 010,00
		<u>0,00</u>	<u>-11 010,00</u>
ÅRETS RESULTAT		1 794 729,58	1 847 767,91

100
11/8 F.T
CC

Bostadsrättsföreningen HöjegårdenBrf Höjegården
745000-0471**BALANSRÄKNING**

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	not 11	17 562 161,16	18 385 714,35
		17 562 161,16	18 385 714,35
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 562 161,16	18 385 714,35
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		48 461,00	19 159,00
Skattefordringar		95 506,00	93 840,00
Övriga fordringar		12 144,00	0,00
Förutbet kostnader och uppl intäkter	not 12	208 431,00	193 650,00
		364 542,00	306 649,00
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 491 316,00	3 014 231,57
		5 491 316,00	3 014 231,57
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 855 858,00	3 320 880,57
SUMMA TILLGÅNGAR		23 418 019,16	21 706 594,92

11/12 CC
PMS F.5

Bostadsrättsföreningen Höjegården

BALANSRÄKNING

		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		1 220 000,00	1 220 000,00
Fond för yttre underhåll		5 460 477,18	3 612 709,27
		<u>6 680 477,18</u>	<u>4 832 709,27</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		30 000,00	30 000,00
Årets resultat		1 794 729,58	1 847 767,91
		<u>1 824 729,58</u>	<u>1 877 767,91</u>
SUMMA EGET KAPITAL		8 505 206,76	6 710 477,18
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	not 13	428 805,00	428 805,00
		<u>428 805,00</u>	<u>428 805,00</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	not 14	13 911 789,76	13 911 778,00
		<u>13 911 789,76</u>	<u>13 911 778,00</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		304 128,85	259 642,64
Övriga kortfristiga skulder	not 15	30 725,00	41 818,00
Uppl kostnader och f�rutb intäkter	not 16	237 363,79	354 074,10
		<u>572 217,64</u>	<u>655 534,74</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 418 019,16	21 706 594,92

h

all cc
f.T

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).

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

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	40
Stomme	100
Takbeklädnad	20
Fasadbeklädnad	50
Balkonger	20
Fönster	40
Entrépartier	20
Trapphus, inre ytskickt	20
Källare, inre ytskickt	20
Tvättstugor och torkrum	20
Tappvatteninstallationer	40
Avloppsinstallationer	30

Elinstallationer	40
Värmeinstallationer	40
Fibernettsinstallationer	20
Sopstation	10
Övrigt	100

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, lånskulder 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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 Inbetalad elavgift från medlemmarna.

Not 6 Några stora fastighetskostnader 2018 var:

Paldur (fastighetsförvaltning)	-603 392:00 kr
Fastighetsskatt	-179 888:00 kr
Sophämtning	-153 484:00 kr
Städning	-97 672:00 kr

Not 7 Driftskostnaderna fördelas på följande rubriker 2018:

Fjärrvärme	-988 587:89 kr
El för drift	-151 097:37 kr
Vatten och avlopp	-245 115:76 kr

-1 384 801:02 kr

Not 8 Några större poster för övriga externa kostnader är:

Medlemsel	-406 781:00 kr
Redovisningstjänster	-62 500:00 kr
Förbrukningsmaterial	-33 249:00 kr
Reparation och underhåll	-47 031,75 kr

Not 9 Personalkostnader fördelas på följande poster:

Styrelsearvoden	-136 500:00 kr
Arvode Vicevärd	-25 000:00 kr
Premier för kollektiva pensionsförsäkringar	-200:00 kr
Sociala avgifter på arvoden	-36 201:00 kr

-197 901:00 kr

Not 10 2018 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
	-823 553:19 kr

Not 11 Byggnader och mark

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

	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 209 534:00	27 209 534:00
Årets investeringar	0:00	0:00
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 209 537:00	27 209 537:00
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 119 493:51	8 295 940:32
Årets avskrivningar	-823 553:19	-823 553:19
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 943 046:70	-9 119 493:51
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	17 562 161:16	18 385 714:35
Varav mark	295 673:86	295 673:86

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 136 410 000 kr. Vårdeår 1958.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	75 410 000:00	61 000 000:00	136 410 000:00

Not 12 Betalda leverantörsfakturor som avser 2019.

CC
F.T
RNL

Not 13 Avsättning för underhåll av balkongerna.

Not 14 Föreningen har en kontokredit på SEB om 1 000 000:00 kr. Kontokrediten löper med kontraktsränta på 0,25%. På bokslutsdagen utnyttjade föreningen inte denna kontokredit.

Föreningen har även en byggkredit på 5 300 000:00 kr med kontraktsränta på 0,25%. På bokslutsdagen var denna kredit utnyttjad till ett värde av 11:76 kronor.

På bokslutsdagen hade föreningen följande utnyttjade krediter:

Byggkreditiv SEB, rörlig ränta 0,25%	-11:76 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,66%	-2 363 218:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta, 0,88%	-3 430 000:00 kr
Fastighetslån SEB, fast ränta t.o.m. 2019-06-28, 1,59%	-3 418 560:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,61%	-4 700 000:00 kr
	-13 911 789:76 kr

Not 15 Övriga kortfristiga skulder fördelas på följande poster:

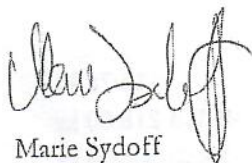
Personalskatt	-9 253:00 kr
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-21 472:00 kr
	-30 725:00 kr

Not 16 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelas enligt följande 2018:

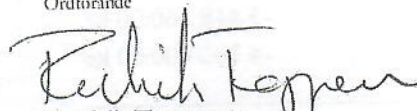
Förutbetalda medlemsavgifter	-24 319:00 kr
Upplupna kostnader	-213 044:79 kr
	-237 363:79 kr

Styrelsens underskrifter

Lund den 5 april 2019

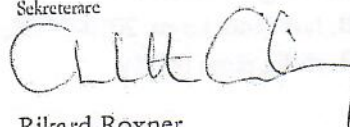


Marie Sydoff
Ordförande



Fredrik Tenggren
Ledamot

Charlotte Carling
Sekreterare



Rikard Roxner
Ledamot



Revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2019



Liselotte Herrlander
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höjegården i Lund, org.nr. 745000-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höjegården i Lund för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

✓

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högjgården i Lund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Del är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2019-04-08



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor