

Årsredovisning 2019

Brf Höjegården

745000-0471

al
LL, F.T
cc

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höjegården i Lund (745000-0471) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019. 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>Fastighetsbetäckning</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 142 000 000:00 kronor.

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt. Under 2019 har 14 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 kr. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Paldur AB till en kostnad av 591 337 kr. Städning av allmänna utrymmen sköts av Yacobs städservice till en kostnad av 87 075 kr.

Styrelsens arvode har för 2019 uppgått till 140 851 kr.

Föreningen har avtal med följande bolag:

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Styrelsen

Under året har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Marie Sydoff	Ordförande
Charlotte Carling	Sekreterare
Fredrik Tenggren	Ledamot
Amanda Ekman	Ledamot

h

Rasmus Axenram Suppleant
Alexander Kolodziej Suppleant (del av året)

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Magnus Sydoff Sammankallande
Eva Kährström

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång

Under året har ett antal stora projektet startats upp. Vi har påbörjat arbetet med att komma till rätta med dräneringen och dagvattenproblemet runt våra fastigheter.

Arbetet innebär att vi uppdaterar fuktspärraren mot våra byggnader och att vi renoverar hela dränageanläggningen. Vidare kommer vi, istället för som tidigare då man ledde dagvattnet ner under mark vid våra byggnader, att leda det ovan mark till fördröjningsmagasin vilka ligger avskilt från våra byggnader. Från dessa magasin leds vattnet sedan vidare ut till det kommunala dagvattennätet.

I samband med att marken återställs har vi även valt att uppdatera belysningen runt våra fastigheter, något som efterfrågats av många boende i föreningen.

Vi har även påbörjat arbetet med att renovera våra entréer. I projektet ingår vi byter ut dörrar, tak och marksten utanför entréerna, samt att vi sätter upp ett passagesystem med möjlighet att öppna för gäster via telefon.

Dessa två projekt kommer att pågå även under 2020.

I samband med att vi påbörjade arbetet med de två ovanstående projekten uppdagades brister i byggnadernas fasader, vilka var nödvändiga att åtgärda för att arbetet med dränering och entréerna skulle kunna slutföras med fullgott resultat. Därför har vi under året också påbörjat arbetet med att stänga de gamla soprummen (som inte längre används), laga armeringen ovanför entréerna och byta ut/ta bort källartrapporna.

I dessa projekt har föreningen arbetat med *Bengt Mattsson VA-Consulting AB* som fungerat som projektledare för föreningens räkning. *Park & Vatten Skåne AB* är totalentreprenör för båda projekten och det arbete som utförts på fasaderna.

Föreningen följer en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Tabellen på följande sida redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt denna underhållsplan. En förändring mot tidigare är att underhållet av våra fasader har tidigarelagts. Detta efter att en grundlig genomgång av våra fasader gjorts. Beslut om att kontrollera fasaderna extra noga togs av styrelsen efter det att ovan nämnda brister uppdagats. Beloppen redovisas i kkr enligt 2019 års penningvärde.

Större planerade underhållsåtgärder

Komponent	Senast utfört	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Senare
Markanläggning		5000										
Stomme												X
Takbeklädnad	2010											X
Fasadbeklädnad							3000	3000				
Balkonger	2007											X
Fönster	2003											X
Entrépartier		2000										
Trapphus inre ytskikt	1990				1500							
Källare inre ytskikt	1990			2000								
Tvättstugor och torkrum	1980			1000								
Tappvatteninstallationer	2014											X
Avloppsinstallationer	2016											X
Elinstallationer	1958										3000	
Värmeinstallationer	1958											X
Fibernätinstallationer	2005											X
Sopstation	2010											X
Total kostnad		7000		3000			3000	3000			3000	

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kkr	6 505	6 432	6 390	6 286	6 171
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 185	1 795	1 848	1 661	431
Soliditet %	31	36	31	24	17
Likviditet %	16	1023	506	152	89
Balansomslutning kkr	24 687	23 418	21 707	20 400	18 872
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	608	604	594	594	589
Fond för yttre underhåll, kkr	6 299	5 889	3 613	1 952	1 512

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 2019-01-01 med 1%. Styrelsen strävar efter att långsiktigt ligga på årlig avgiftshöjning mellan 1-3 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 608 kr per kvm.

Lån

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

Tre av dessa lån kommer att skrivas om under 2020 och tas därför upp under kortfristiga skulder. Det totala värdet på dessa lån uppgår till 10 493 218 kr.

Föreningen har även en byggkredit som uppgår till 5 300 000 kr, samt en checkkredit på 1 000 000 kr. På bokslutsdagen utnyttjades ingen av dessa krediter.

Efter att det pågående underhållsarbete som nu utförs är klart kommer den del av byggkrediten som använts för underhållet att läggas om till ett långfristigt lån. Byggkrediten kommer då att avslutas.

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	5 889 282	30 000	1 794 730
Under året erlagda insatser				
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 385 500	-1 794 730
Avsättning till UH-fond		409 230		
Årets uttag från UH-fond				
Årets resultat				-1 185 117
Belopp vid årets utgång	1 220 000	6 298 512	1 415 500	-1 185 117

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat före avsättningar är en förlust på 1 185 116,57 kr. Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt nedan.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkning:

Från förgående års balanserade vinst:	1 415 499:58
<u>Årets förlust:</u>	<u>-1 185 116:57</u>
Belopp till stämmans förfogande:	230 383:01

h

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet:	-426 000:00
Ur fond för yttre underhåll disponeras:	2 408 635:00
<u>Till balanserad vinst överförs:</u>	<u>-1 752 251:99</u>
Summa:	230 383:01

h

Bostadsrättsföreningen Höggården

RESULTATRÄKNING

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 3	5 910 274,00	5 866 742,00
Övriga intäkter	not 4	201 385,06	204 831,21
Inbetalningar el från medlemmarna	not 5	392 860,00	360 020,00
		6 504 519,06	6 431 593,21
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	not 6	-4 147 238,60	-1 453 048,50
Driftkostnader	not 7	-1 344 076,39	-1 384 801,02
Övriga externa kostnader	not 8	-1 044 837,45	-645 077,29
Personalkostnader	not 9	-182 835,00	-197 901,00
Avskrivningar/Nedskrivningar	not 10	-823 553,19	-823 553,19
		-7 542 540,63	-4 504 381,00
RÖRELSERESULTAT		-1 038 021,57	1 927 212,21
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0,00	0,00
Räntekostnader		-147 095,00	-132 482,63
		-147 095,00	-132 482,63
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 185 116,57	1 794 729,58
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		0,00	0,00
		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 185 116,57	1 794 729,58
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			
Skatt som belastar årets resultat		0,00	0,00
		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-1 185 116,57	1 794 729,58

4

Bostadsrättsföreningen Höjegården

BALANSRÄKNING

		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	not 11	16 738 607,97	17 562 161,16
Pågående anläggning	not 12	5 745 744,00	0,00
		<u>22 484 351,97</u>	<u>17 562 161,16</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 484 351,97	17 562 161,16
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		161 319,00	48 461,00
Skattefordringar		95 741,00	95 506,00
Övriga fordringar		0,00	12 144,00
Förutbet kostnader och uppl intäkter	not 13	155 969,00	208 431,00
		<u>413 029,00</u>	<u>364 542,00</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 789 433,66	5 491 316,00
		<u>1 789 433,66</u>	<u>5 491 316,00</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 202 462,66	5 855 858,00
SUMMA TILLGÅNGAR		24 686 814,63	23 418 019,16

h

oh
UB, CC
7.T

Bostadsrättsföreningen Höjegården

BALANSRÄKNING

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
BUNDET EGET KAPITAL		
Medlemsinsatser	1 220 000,00	1 220 000,00
Fond för yttre underhåll	6 298 512,18	5 889 282,18
	<u>7 518 512,18</u>	<u>7 109 282,18</u>
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserad vinst	1 415 499,58	30 000,00
Årets resultat	-1 185 116,57	1 794 729,58
	<u>230 383,01</u>	<u>1 824 729,58</u>
SUMMA EGET KAPITAL	7 748 895,19	8 934 011,76
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	not 14 3 418 560,00	13 911 789,76
	<u>3 418 560,00</u>	<u>13 911 789,76</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	2 611 731,15	304 128,85
Kortfristiga lånefordringar	not 15 10 493 218,00	0,00
Övriga kortfristiga skulder	0,00	30 725,00
Uppl kostnader och förutb intäkter	not 16 414 410,29	237 363,79
	<u>13 519 359,44</u>	<u>572 217,64</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 686 814,63	23 418 019,16

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
Vårmeinstallationer	40
Fibernåtsinstallationer	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, 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 1 377 kronor per lägenhet.

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 Inbetald elavgift från medlemmarna.

Not 6 Några stora fastighetskostnader 2019 var:

Fasad/soprum	-2 408 635:00 kr
Paldur (fastighetsförvaltning)	-591 337:00 kr
Uppgradering av elnätet	-260 203:00 kr
Fastighetsskatt	-170 748:00 kr
Sophämtning	-152 008:00 kr

Not 7 Driftskostnaderna fördelas på följande rubriker 2019:

Fjärrvärme	-962 614:00 kr
El för drift	-121 827:16 kr
Vatten och avlopp	-259 635:23 kr

-1 344 076:39 kr

Not 8 Några större poster för övriga externa kostnader är:

Medlemsel	-454 125:00 kr
Reparation och underhåll	-313 554:00 kr
Redovisningstjänster	-62 500:00 kr
Underhållsplan	-43 750:00 kr

Not 9 Personalkostnader fördelas på följande poster:

Styrelsearvoden	-140 851:00 kr
Premier för kollektiva pensionsförsäkringar	-200:00 kr
Sociala avgifter på arvoden	-41 784:00 kr

-182 835:00 kr

Not 10 2019 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

h
 CC
 CC
 OK
 TIT

Not 11 Byggnader och mark

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

	2019	2018
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	27 209 534:00	27 209 534:00
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 943 046:70	-9 119 493:51
Årets avskrivningar	-823 553:19	-823 553:19
Årets försäljningar/utrangeringar	0:00	0:00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 766 599:89	-9 943 046:70
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	16 442 934:11	17 562 161:16
Varav mark	295 673:86	295 673:86

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 142 000 000 kr. Värdeår 1958.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	77 000 000:00	65 000 000:00	142 000 000:00

Not 12 Pågående anläggning

	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0:00	0:00
Årets investeringar	5 745 744:00	0:00
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 745 744:00	0:00

Not 13 Betalda leverantörsfakturor som avser 2020.

h

Not 14 På bokslutsdagen hade föreningen följande utnyttjade krediter:

Fastighetslån SEB, rörlig ränta, 1,05%	-3 418 560:00 kr
	<hr/>
	-3 418 560:00 kr

Not 15 Föreningen har en kontokredit på SEB om 1 000 000:00 kr. Kontokrediten löper med kontrakt ränta på 0,25%. På bokslutsdagen utnyttjade föreningen inte denna kontokredit.

Föreningen har även en byggkredit på 5 300 000:00 kr med kontrakt ränta på 0,25%. På bokslutsdagen var även denna kredit outnyttjad.

På bokslutsdagen hade föreningen följande kortfristiga lånefordringar till kreditinstitut:

Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,83%	-2 363 218:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta, 0,99%	-3 430 000:00 kr
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 1,04%	-4 700 000:00 kr
	<hr/>
	-10 493 218:00 kr

Samtliga ovan upptagna kortfristiga lånefordringar kommer att förlängas under 2020.

Not 16 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter fördelas enligt följande 2019:

Förutbetalda medlemsavgifter	-201 042:00 kr
Upplupna kostnader	-213 368:29 kr
	<hr/>
	-414 410:29 kr

h

CS
CC
al
FIT

Styrelsens underskrifter

Lund den 8 april 2020



Marie Sydoff
Ordförande



Charlotte Carling
Sekreterare



Fredrik Tenggren
Ledamot



Amanda Ekman
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



Liselotte Herrlander
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höjegården för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

h

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 Höggården för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Malmö den 23 / 8 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor