



ÅRSREDOVISNING 2023

Bf Högevall UPA



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bf Högevall UPA med säte i LUND org.nr. 745000-0711 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repslagaren 18	1926-06-30	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 380
Totalt 24 objekt		1 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 14 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Berg	Ordförande
Birgitta Önnemyr	Ledamot
Lena Hjelmström	Ledamot
Olof Ström	Ledamot
Ellen Edkvist	Ledamot
Erik Dalfelt	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter är avgående då de är valda på ett år.

Firman tecknas av Birgitta Önnemyr, Lena Katarina Hjelmström, Olof Ström, Fredrik Berg och Ellen Edkvist.

Revisorer har varit: Mazars AB, Carina Nordblad med Helene Kristina Sjöström som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens transaktionskonto flyttades från SEB till Handelsbanken, på grund av krav som P27-bankreformen innebar.

På grund av ett missförstånd undertecknades aldrig årsredovisningen för 2022. Den var dock i övrigt färdigställd och reviderad, men revisionsberättelse hade heller inte undertecknats då revisorn inväntade en påskriven årsredovisning. Årsredovisningen fastställdes trots det vid årsstämman den 28/6-2023. Med anledning av att den inte var komplett med underskrifter och revisionsberättelse kommer den tillsammans med revisionsberättelsen att presenteras för årets stämma för att formellt fastställas i det skick som föreskrivs av lagen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Byte av avloppsstammar, vattenstammar, elstammar samt installation av mekaniskt
2003	Målning av trapphus (återställning till originalutförande)
2016	Ny fjärrvärmecentral
2016	Byte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Nybyggnation av 15 lägenhetsbalkonger
2018	Konvertering av 6 trapphusbalkonger till franska balkonger inklusive nya dörrar
2019	Spolning och fräsning av avloppsstammar
2020	Energibesiktning
2020	Omläggning av tak på gårdshus
2020	Renovering av trapphus A
2022	Målning/renovering i trapphus B och C

Spolning av avlopp genomfördes i alla lägenheter i februari 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte eller renovering av trapphusportar samt porttelefoner,
Nytt golv i B-trappan (passagen),
Renovering av trapp till tvättstuga,
Beskrning av träd på innergården,
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll),
Mindre uppräschning av trapphus (B och C trapp)
Beroende på ökad inflation och osäker ekonomisk utveckling i samhället bedömer styrelsen att ovanstående underhåll eventuellt inte fullt ut rymms inom nuvarande avgiftsnivå.

Årtal	Ändamål
2024	Omförhandla förenings lån hos SBAB eller dess konkurrenter, under 2024

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på - 28 tkr, detta är till följd av de stora räntehöjningar som gjordes 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.
Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	52	0	111	106	120
Skuldsättning, kr/kvm	2 429	2 449	2 455	2 491	2 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 429	2 449	2 455	2 491	2 527
Räntekänslighet, %	3	4	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	307	330	300	258	270
Årsavgifter, kr/kvm	696	567	439	439	464
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	85	65	64	69
Totala intäkter, kr/kvm	737	690	679	683	674
Nettoomsättning, tkr	966	920	859	914	914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	-152	14	7	21
Soliditet, %	15	15	18	17	17



Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 758	0	0	84 758
Kapitaltillskott/extra insats, kr	8 476	0	0	8 476
Upplåtelseavgifter, kr	86 051	0	0	86 051
S:a bundet eget kapital, kr	179 285	0	0	179 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	609 438	-151 623	0	457 815
Årets resultat, kr	-151 623	151 623	-28 053	-28 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	457 815	0	-28 053	429 762
S:a eget kapital, kr	637 100	0	-28 053	609 047

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	457 816
Årets resultat, kr	-28 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	429 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	429 763
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	966 098	919 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 787	32 120
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 015 885	951 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-716 869	-858 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 604	-32 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-24 129	-27 598
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 251	-121 313
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-884 853	-1 039 718
RÖRELSERESULTAT		131 032	-87 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 175	-63 663
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-159 085	-63 663
ÅRETS RESULTAT		-28 053	-151 623

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 665 572	3 764 823
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 665 572	3 764 823
Summa anläggningstillgångar		3 665 572	3 764 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 126	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	24 337	29 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 724	23 150
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		51 187	52 927
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	506 158	412 019
<i>Summa kassa och bank</i>		506 158	412 019
Summa omsättningstillgångar		557 345	464 946
SUMMA TILLGÅNGAR		4 222 916	4 229 769

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 759	84 759
Upplåtelseavgifter	86 051	86 051
Reservfond	8 476	8 476
<i>Summa bundet eget kapital</i>	179 285	179 285
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	457 815	609 438
Årets resultat	-28 053	-151 623
<i>Summa fritt eget kapital</i>	429 763	457 815
Summa eget kapital	609 048	637 101
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 350 000	3 379 156
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 350 000	3 379 156
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	104 834	46 966
Aktuell skatteskuld	Not 13 4 863	2 403
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 11 277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 142 894	164 143
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	263 868	213 512
Summa skulder	3 613 868	3 592 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 222 916	4 229 769

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	131 032	-87 960
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	99 251	121 313
	<u>230 284</u>	<u>33 353</u>
Erhållen ränta	90	0
Erlagd ränta	-124 218	-59 252
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>106 156</u>	<u>-25 899</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 740	-2 520
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 399	-23 973
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>123 294</u>	<u>-52 392</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-29 156	-8 344
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-29 156</u>	<u>-8 344</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	94 138	-60 736
Likvida medel vid årets början	412 019	472 755
Likvida medel vid årets slut	<u>506 158</u>	<u>412 019</u>
	94 138	-60 736

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	959 616	782 742
Konsumtionsavgift el	0	29 988
Konsumtionsavgift värme	0	68 604
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	23 760
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 302	12 079
Övriga primära intäkter och ersättningar	180	480
	966 098	919 638
*I årsavgifter ingår ei, värme, vatten TV och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	49 787	32 120
	49 787	32 120
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-28 905	-171 646
El	-133 120	-189 029
Uppvärmning	-242 207	-225 839
Vatten	-48 332	-40 847
Renhållning	-46 796	-34 505
TV, bredband, iptelefoni	-77 739	-70 276
Förvaltningskostnader	-78 709	-75 096
Försäkringar	-16 154	-14 814
Fastighetsskatt	-37 776	-36 456
Övriga driftskostnader	-7 130	-299
	-716 869	-858 807
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 600	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 293	-8 586
Kostnader överlåtelse och panter	-6 712	-14 164
	-44 604	-32 000
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-18 360	-21 000
Sociala avgifter	-5 769	-6 598
	-24 129	-27 598
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-99 251	-99 254
Installationer och inventarier	0	-22 059
	-99 251	-121 313

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2048

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 886 050

5 886 050

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 886 050

5 886 050

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 121 227

-2 021 973

Årets avskrivningar byggnader

-99 251

-99 254

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 220 478

-2 121 227

Utgående redovisat värde

3 665 572

3 764 823

Redovisade värden byggnader

3 665 572

3 764 823

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2029	14 600 000	19 800 000	34 400 000	34 400 000
		14 600 000	19 800 000	34 400 000	34 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 561 000

3 561 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 561 000

3 561 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

24 337

29 777

24 337

29 777

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

4 132

3 757

Förutbetalad kabel-TV och bredband

20 592

19 393

24 724

23 150

Not 11 BANK

SEB

506 158

412 019

506 158

412 019

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,74%	2025-01-14	3 350 000	
				3 350 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 350 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,74%

2023-12-31

2022-12-31

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

3 350 000
0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 863

2 403

4 863

2 403

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

5 508

0

Arbetsgivaravgifter

5 769

0

11 277

0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

56 522

63 642

Upplupna räntekostnader

0

4 411

Upplupen revision

18 000

18 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

68 372

78 090

142 894

164 143

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Önnemyr

.....
Ellen Edkvist

.....
Fredrik Berg
Ordförande

.....
Olof Ström

.....
Lena Hjelmström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Mazars AB

Carina Nordblad
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Högevall UPA

Org. nr 745000-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Högevall UPA för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Högevall UPA:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Bf Högevall UPA enligt god revisorssed 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 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 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 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. 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, förfälskning, 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 Bf Högevall UPA för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 Bf Högevall UPA enligt god revisorssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Mazars AB

Carina Nordblad
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bf Högevall UPA signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:12:29



ELLEN EDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:34:36



BIRGITTA ÖNNEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:08:21



OLOF STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:07:14



LENA KATARINA HJELMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:49:41



CARINA NORDBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:04:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bf Högevall UPA signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA NORDBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:07:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.