



# 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 <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 380
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1 380</b>

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 HÄNDELSER 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,

Beskärning av träd på innergården,

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll),

Mindre uppfräschning 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>179 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>179 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	609 438	-151 623	0	457 815
Årets resultat, kr	-151 623	151 623	-28 053	-28 053
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>457 815</b>	<b>0</b>	<b>-28 053</b>	<b>429 762</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>637 100</b>	<b>0</b>	<b>-28 053</b>	<b>609 047</b>

## RESULTATDISPOSITION

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

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

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>429 763</b>
------------------------------------	----------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	966 098	919 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 787	32 120
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 015 885</b>	<b>951 758</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-884 853</b>	<b>-1 039 718</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>131 032</b>	<b>-87 960</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 175	-63 663
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-159 085</b>	<b>-63 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-28 053</b>	<b>-151 623</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 665 572	3 764 823
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 665 572</u>	<u>3 764 823</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>3 665 572</u></b>	<b><u>3 764 823</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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>		<u>51 187</u>	<u>52 927</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	506 158	412 019
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>506 158</u>	<u>412 019</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>557 345</u></b>	<b><u>464 946</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>4 222 916</u></b>	<b><u>4 229 769</u></b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 759	84 759
Upplåtelseavgifter		86 051	86 051
Reservfond		8 476	8 476
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>179 285</b>	<b>179 285</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		457 815	609 438
Årets resultat		-28 053	-151 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>429 763</b>	<b>457 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>609 048</b>	<b>637 101</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 350 000	3 379 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 350 000</b>	<b>3 379 156</b>
<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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>263 868</b>	<b>213 512</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 613 868</b>	<b>3 592 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 222 916</b>	<b>4 229 769</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
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
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<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
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>123 294</u>	<u>-52 392</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-29 156	-8 344
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-29 156</u>	<u>-8 344</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>94 138</b>	<b>-60 736</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	412 019	472 755
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>506 158</u>	<u>412 019</u>
	<b>94 138</b>	<b>-60 736</b>

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 företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
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
	<b>966 098</b>	<b>919 638</b>
*I årsavgifter ingår ei, värme, vatten TV och bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	49 787	32 120
	<b>49 787</b>	<b>32 120</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
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
	<b>-716 869</b>	<b>-858 807</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-24 600	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 293	-8 586
Kostnader överlåtelse och panter	-6 712	-14 164
	<b>-44 604</b>	<b>-32 000</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-18 360	-21 000
Sociala avgifter	-5 769	-6 598
	<b>-24 129</b>	<b>-27 598</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-99 251	-99 254
Installationer och inventarier	0	-22 059
	<b>-99 251</b>	<b>-121 313</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2048

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 886 050

5 886 050

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****5 886 050****5 886 050****Akkumulerade 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:**

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

2023-12-31  
3 561 0002022-12-31  
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**

Förutbetald försäkring

4 132

3 757

Förutbetald 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**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SBAB		4,74%	2025-01-14	3 350 000	
				<b>3 350 000</b>	<b>0</b>

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
<b>Not 13 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	4 863	2 403
	<b>4 863</b>	<b>2 403</b>
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	5 508	0
Arbetsgivaravgifter	5 769	0
	<b>11 277</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
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
	<b>142 894</b>	<b>164 143</b>

#### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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 star något i årsredovisningen.