



Årsredovisning för

Brf Hövdinga Höjden

769636-3485

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13
Revisionsberättelse.....	17
Egna anteckningar.....	21
Ordlista	22

Styrelsen för Brf Hövdinga Höjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-08-25 och dess stadgar registrerades ursprungligen 2018-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet, Vallentuna-Mörby 1:115. Föreningens adress är Fornminnesvägen 1A och 1B i Vallentuna. Föreningen äger samtliga aktier i Vallentuna Fornminnet AB, 556870-2715, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:	Antal	Yta kvm
1 rum och kök	4	136
2 rum och kök	18	963
3 rum och kök	20	1 391
4 rum och kök	6	535
5 rum och kök	2	219
	50	3 244

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 8 maj 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Bernt Klingberg	Ledamot, ordförande
Ann Schylander Cortés	Ledamot
Morgan Lindström	Ledamot
Christel Kjellstrand	Ledamot
Torbjörn Jansson	Ledamot, avgått under året
Barbro Hansson	Suppleant
Margareta Eriksson	Suppleant

Revisor

Anders Karlén	Moore Allegretto AB
---------------	---------------------

Valberedning

Louis Gumpert	Sammanställande
Gunilla Hofgren	
Rita Häggström	
Kristina Peretsson	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 14 (14) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (72) medlemmar.
Under året har 4 (1) överlåtelse skett.

Under året har tre lägenheter hyrts ut i andra hand varav två har varit uthyrda sedan husen byggdes.
Styrelsen har utifrån Bostadsrätternas rekommendationer arbetat fram en policy för andrahandsuthyrning av lägenhet.

Kommunikation med medlemmarna

Information till medlemmarna har under året distribuerats genom brev (februari, september, november och december), anslag i portarna samt i Boappa. Medlemmarna har kunnat nå styrelsen, förutom genom personlig kontakt och telefon, via Boappa eller föreningens mejlkonto, brfhovdingahojden@gmail.com. Styrelsen har också ett eget postfack på Fornminnesvägen 1A. Föreningen har en egen hemsida, https://boappa.se/brf-hovdinga-hojden-vallentuna.

Händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar för Brf Hövdinga Höjden

Under våren togs beslut om nya stadgar för Brf Hövdinga Höjden. Beslutet togs på den extra föreningsstämman den 20 mars samt på den ordinarie föreningsstämman den 8 maj. Stadgarna registrerades av Bolagsverket och började gälla den 26 maj 2023.

Garage- och parkeringsplatser

Allt sedan våra hus blev inflyttningsklara har administrationen gällande avtalen för garage- och parkeringsplatserna skötts av olika instanser. Först mäklaren, sedan Hökerum Bygg och därefter Riksbyggen. Det har lett till att våra avtal ser olika ut beroende på från och med när de slöts. Styrelsen önskar skapa ordning och reda på avtalen, så att alla blir utformade på samma sätt. Det innebär att samtliga avtal under våren 2024 kommer att sägas upp med anledning av villkorsändring. Ingen kommer i samband med uppsägningen att förlora sin plats utan det är bara själva avtalet som förändras. De nya avtalen är utformade utifrån Bostadsrätternas mall.

Styrelsen har också arbetat med en policy för garage- och parkeringsplatserna. Berörda och intresserade medlemmar inbjöds till ett möte i garaget för att samtala om hur platserna bäst skulle användas samt vad som gäller för parkering av motorcyklar. Policyn beskriver bland annat hur fördelningen av garage- och parkeringsplatser går till, hur avtalstid och uppsägningstid bestäms, vad som händer om någon behöver mer än en plats samt hur motorcyklar kan parkeras.

Städdagar

Vid två tillfällen under året, den 15 april och den 28 oktober, inbjöd styrelsen de boende till gemensamma städdagar. Omkring 30-40 medlemmar samlades för att göra fint utomhus samt i gemensamma utrymmen inomhus. I samband med städdagarna bjöds föreningens medlemmar på förfriskningar såsom korv och bröd, kaffe och kaka.

Utemiljö

Under året har medlemmar sett över våra gemensamma planteringar samt ordnat med blomkrukor utanför entrédörrarna. På gården har en bänk placerats och den har använts flitigt under sommarhalvåret. Ytterligare en bänk är inköpt inför kommande säsong.

Solceller

På den ordinarie föreningsstämman år 2022 beslutades att föreningen skulle installera solceller på båda husens tak samt bygga om elcentralen till ett gemensamt abonnemang samt IMD (individuell mätning av varje lägenhet). Arbetet med solcellsinstallationen påbörjades under januari 2023 och i början av maj kunde anläggningen äntligen startas. Under tiden fram till sista november har våra solceller producerat el för 76 346 kr beräknat på det pris vi har betalat under perioden. Dessutom har vi efter tips från EcoGuard (företaget som sköter avläsningen av våra elmätare) bytt abonnemangsavtal hos nätleverantören Ellevio från den 1 oktober. Vi kommer därmed att spara 35 100 kr per år i lägre abonnemangskostnad.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit in flera offerter från företag som gör underhållsplaner för fastigheter. Valet föll på OVK-center, som under hösten har gjort en besiktning av husen och sedan sammanställt en underhållsplan för åren 2023 till 2072. Företaget har också lämnat en besiktningsrapport över hur det ser ut nu.

Garantiärenden och uppföljning av tvåårsbesiktningen

Efter tvåårsbesiktningen av våra fastigheter och samtliga lägenheter som gjordes i september 2022 har Hökerum Bygg haft i uppdrag att åtgärda garantifelen. Invändiga åtgärder skulle klaras av under hösten 2022, medan de utvändiga arbetena gjordes under våren 2023. Hökerum Bygg har utfört flera av dessa uppgifter, men på grund av att några lägenheter inte var tillgängliga när hantverkarna fanns på plats är det fortfarande vissa arbeten som inte är gjorda. Det är tveksamt om vi kommer att få dessa fel åtgärdade. Överenskommelsen med Hökerum Bygg var att arbetet skulle utföras under en vecka och att de skulle försöka få tillträde till lägenheten vid två tillfällen. Styrelsen har arbetat mycket med uppföljningen efter tvåårsbesiktningen. År 2025 kommer det att utföras en femårsbesiktning.

Föreningens avtal

Norrorts Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
E-on	Fjärrvärme
Ellevio AB	Elhandel
Godel i Sverige AB	Elhandel
Schindler Hiss	Jourabonnemang hiss
Tele 2	Bredband, telefoni
Roslagsvatten	Vatten
PreZero Recycling AB	Hushållsavfall och källsortering
Rexel	Laddningstjänser elbilsplatser

Föreningens ekonomi

Från och med årets början höjdes avgifterna för lägenheterna samt parkerings- och garageplatserna med 6 %. I september omförhandlades ett av föreningens tre stora lån. Styrelsen beslutade att fortsätta ha det lånet i Swedbank då de erbjöd den lägsta räntesatsen. Lånet är bundet på tre år, liksom de övriga två stora lånen. På det mindre lån som togs för att bekosta solcellsinstallationen har extra amorteringar gjorts. Under arbetet med budgeten för år 2024 och med anledning av att många kostnader redan har eller kommer att öka har styrelsen beslutat att höja alla avgifter med 5 %. Avgiften för lägenheterna höjs från och med den 1 januari 2024. Höjningen för garage- och parkeringsplatser beräknas höjas den 1 april 2024.

Nya förvaltare

Föreningens avtal med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning sades upp från och med den 1 september 2023. Därefter har föreningen ingått avtal med Norrorts Boservice AB som ekonomisk förvaltare för Brf Hövdinga Höjden samt Mats Lindbergs fastighetsförvaltning AB som fastighetsförvaltare. Båda avtalen gäller för tidsperioden 1 september 2023 till och med 31 december 2024. Därefter förlängs avtalen med ett år i taget om de inte sägs upp. Norrorts Boservice AB förvaltar också Vallentuna Fornminnet från den 1 juli 2023. Bytet av förvaltare påverkar föreningens ekonomi positivt, då förvaltningskostnaderna har blivit lägre än tidigare.

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring Eget Kapital				
Belopp vid årets ingång	138 200 000	228 000	-1 164 024	-589 545
Disposition av föregående års resultat		114 000	-703 545	589 545
Årets resultat				-686 119
Belopp vid årets utgång	138 200 000	342 000	-1 867 569	-686 119

Nyckeltal	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	793	731	711
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	13 331	13 736	13 481
Lån/kvm totalyta (kr)	13 331	13 736	13 481
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	231	173	207
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	86,8	86,1	89,7
Räntekänslighet	17	19	19
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	234	251	200
Genomsnittlig låneränta (%)	1,42	1,11	1,14
Soliditet (%)	75,5	75,1	75,5
Resultat	-686 119	-589 545	-757 441
Nettoomsättning (kr)	2 964 483	2 754 684	2 573 974

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman's förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-1 867 569
årets resultat	-686 119
	-2 553 688
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	114 000
I ny räkning överföres	-2 667 688
	-2 553 688

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 964 483	2 754 684
Övriga intäkter		38 839	44 259
Summa intäkter		3 003 322	2 798 943
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 188 511	-984 251
Övriga externa kostnader	4	-386 660	-455 294
Personalkostnader	5	-65 710	-54 433
Avskrivningar	6,7	-1 444 027	-1 404 699
Summa kostnader		-3 084 909	-2 898 677
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-81 587	-99 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 803	6 416
Räntekostnader		-614 335	-496 227
Summa resultat från finansiella poster		-604 532	-489 811
ÅRETS RESULTAT		-686 119	-589 545

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	177 645 615	179 050 311
Solceller	7	1 140 585	-
Summa materiella anläggningstillgångar		178 786 200	179 050 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	718 588	718 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		718 588	718 588
Summa anläggningstillgångar		179 504 788	179 768 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	29 248
Övriga fordringar		5 878	6 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 994	220 260
Summa kortfristiga fordringar		71 872	255 517
Kassa och bank			
Bank		565 496	1 900 868
Summa kassa och bank		565 496	1 900 868
Summa omsättningstillgångar		637 368	2 156 385
SUMMA TILLGÅNGAR		180 142 156	181 925 284

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 200 000	138 200 000
Fond för yttre underhåll		342 000	228 000
Summa bundet eget kapital		138 542 000	138 428 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 867 569	-1 164 024
Årets resultat		-686 119	-589 545
Summa fritt eget kapital		-2 553 688	-1 753 569
Summa eget kapital		135 988 312	136 674 431
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	28 602 170	28 861 220
Summa långfristiga skulder		28 602 170	28 861 220
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	14 642 264	15 697 020
Leverantörsskulder		103 150	58 513
Övriga skulder		55 763	58 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	750 497	575 550
Summa kortfristiga skulder		15 551 674	16 389 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 142 156	181 925 284

Kassaflödesanalys

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-81 586	-99 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 444 027	1 404 699
Erhållen ränta	9 803	6 416
Betald ränta	-614 336	-496 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	757 908	815 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	183 645	-16 402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	216 797	-117 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 158 350	681 186
Investeringsverksamheten		
Investering solceller	-1 179 916	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 179 916	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-1 313 806	826 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 313 806	826 884
Årets kassaflöde	-1 335 372	1 508 070
Likvida medel vid årets början	1 900 868	392 798
Likvida medel vid årets slut	565 496	1 900 868

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Tak, fasad och fönster	Linjär	50
El, värme och installationer	Linjär	25
Solceller	Linjär	30

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 444 328	2 305 800
Hyresintäkter garage	236 645	234 200
Hyresintäkter p-plats	57 876	51 683
Kabel TV avgifter	97 200	97 200
El	128 434	65 801
	2 964 483	2 754 684

I årsavgiften ingår värme ,vatten och el.

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	58 233	9 236
Snöröjning / sandning	63 728	134 937
Städning, entrémattor	6 051	-
Reparation och underhåll	63 285	79 230
El	405 485	249 461
Hiss kostnader	31 306	-
Värme	195 141	170 255
Vatten	148 062	142 003
Sophämtning	64 215	56 928
Fastighetsförsäkring	45 013	32 141
Kabel-TV	106 536	98 287
Förbrukningsinventarier	1 456	11 773
	1 188 511	984 251

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	33 838	30 000
Förvaltningsarvode	304 627	416 824
Konsultarvode	22 313	-
Bankkostnader	9 925	5 200
Medlemsavgifter	6 050	-
Administration	9 907	3 270
	386 660	455 294

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	50 000	43 600
Sociala avgifter	15 710	10 833
	65 710	54 433

Not 6 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	100 335 643	100 335 643
	100 335 643	100 335 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 162 489	-1 757 790
Årets avskrivningar enligt plan	-1 404 696	-1 404 699
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 567 185	-3 162 489
Utgående restvärde mark	81 877 157	81 877 157
Utgående restvärde byggnad och mark	177 645 615	179 050 311
Taxeringsvärde byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
	93 800 000	93 800 000

Not 7 Solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	1 179 916	-
Vid årets slut	1 179 916	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-39 331	-
Vid årets slut	-39 331	-
Redovisat värde vid årets slut	1 140 585	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*	718 588	718 588
	718 588	718 588

*Avser Vallentuna Formminnet AB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	20 358	16 070
Förvaltningsarvode	16 813	99 370
El	-	13 594
Kabel-TV	27 574	26 622
Övriga interimfordringar	1 249	64 604
	65 994	220 260

Not 10 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Swedbank	4,19 %	2026-09-25	14 319 090	14 429 520
Swedbank	1,22 %	2025-09-25	14 283 080	14 430 320
Stadshypotek AB	4,75 %	2024-03-20	357 500	1 267 500
Stadshypotek AB	0,84 %	2024-09-30	14 284 764	14 430 900
			43 244 434	44 558 240
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 642 264	-15 697 020
			28 602 170	28 861 220
Lån som förfaller inom 12 månader klassas som kortfristig skuld				
Fastighetsinteckningar			45 252 800	45 252 800



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	68 666	82 796
Värme	34 986	29 560
Driftskostnad	-	24 250
Upplupen ränta	216 353	60 815
Revisionsarvode	30 000	30 000
Arvode inkl sociala avgifter	65 710	-
Upplupna övriga kostnader	118 687	155 000
Förinbetalda avgifter och hyror	216 095	193 129
	750 497	575 550

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bernt Klingberg
Ordförande

Ann Schylander Cortés
Ledamot

Morgan Lindström
Ledamot

Christel Kjellstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Karlén
Aukoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hövdinga Höjden
Org.nr 769636-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hövdinga Höjden för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hövdinga Höjden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en 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.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



SJ2S3ejlC-rkTS3ejxC

3 pages

Activity log

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

[illegible]

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

