

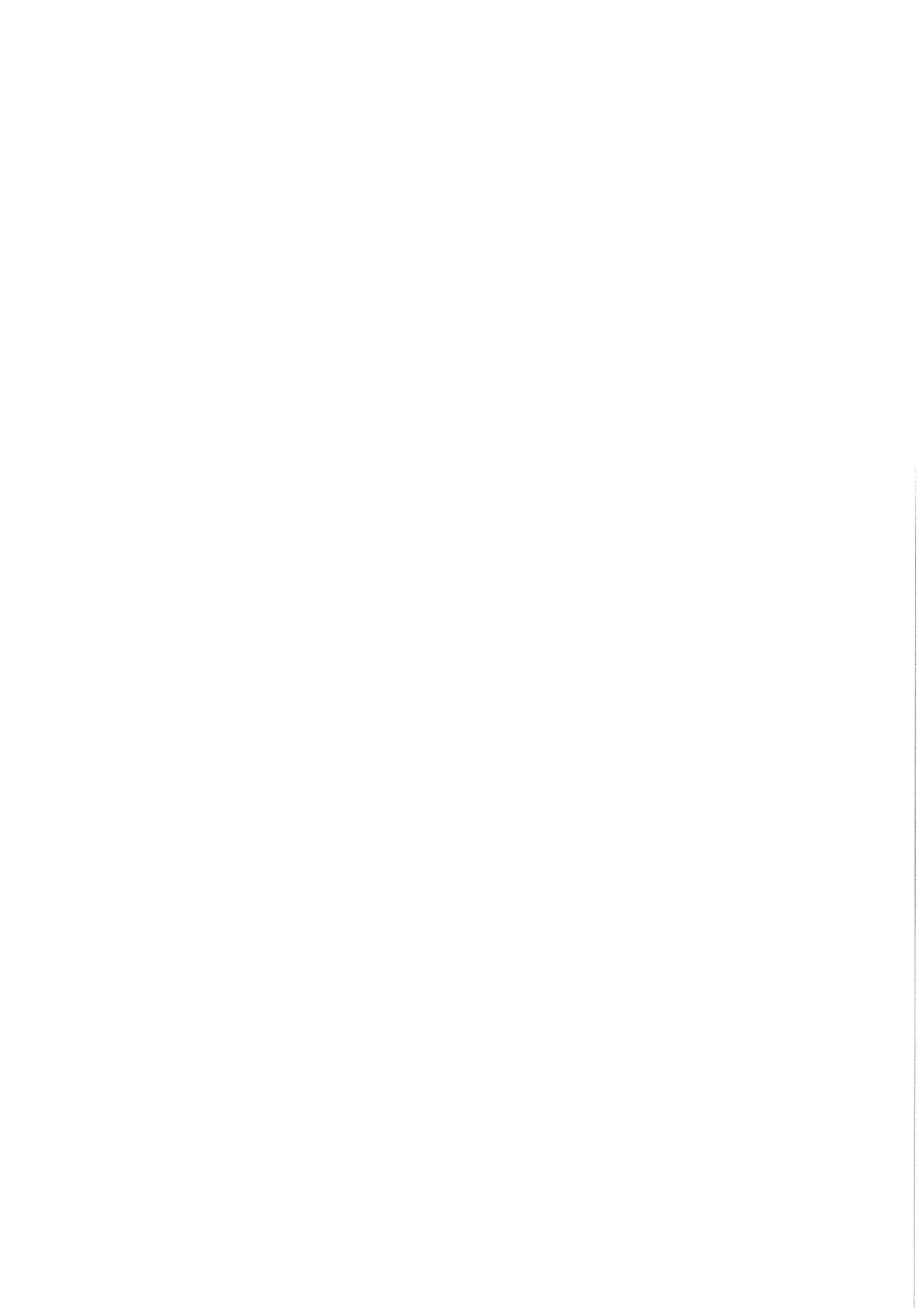
# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Höganäs

Org nr: 717600-1035





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Höganäs får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-10. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1956-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 1997-06-05.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 339%. God likviditet ligger mellan 120-150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 24:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1955. Fastighetens adress är Alriksgatan 6 A-B i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam .

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
8	15	1	24

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	7

Total tomtarea 1 508 kvm  
Total bostadsarea 1 215 kvm

Årets taxeringsvärde 16 564 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 16 564 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Renhållning & Vatten	Uppsala Vatten & Avfall och Returpapperscentralen
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Jämtkraft
Kabel-TV	Telenor

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr, vilket härleds till byte av styrcentral i undercentralen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 680 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 585 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stamreovering	1997
Fasad	1998
Renovering av balkongplattor och balkongräcken, yttertak, skorsten samt målning av garageportar	1998
Bredband	2004
Målning av trapphus, byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar, byte av fönster.	2008
Nya tvättmaskiner och torktumlare, OVK	2012
Reparation av fasad och förbättrad ventilation	2014
Byte av låsvred/låskistor	2016
Installation torkrumsavfuktare	2016
Stampolning	2017
Fasadrenovering och balkongrenovering	2018
OVK och rengöring av ventilationskanaler	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Myrberg	Ordförande	Stämman	2018
Niklas Andersson	Sekreterare	Stämman	2018
Anna Thörnblom	Kassör	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isac Blixt	Stämman	2018 (avgick 2017-12)
Pirjo Herranen	Stämman	2018
Rebecka Ahlgren	Stämman	2018

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

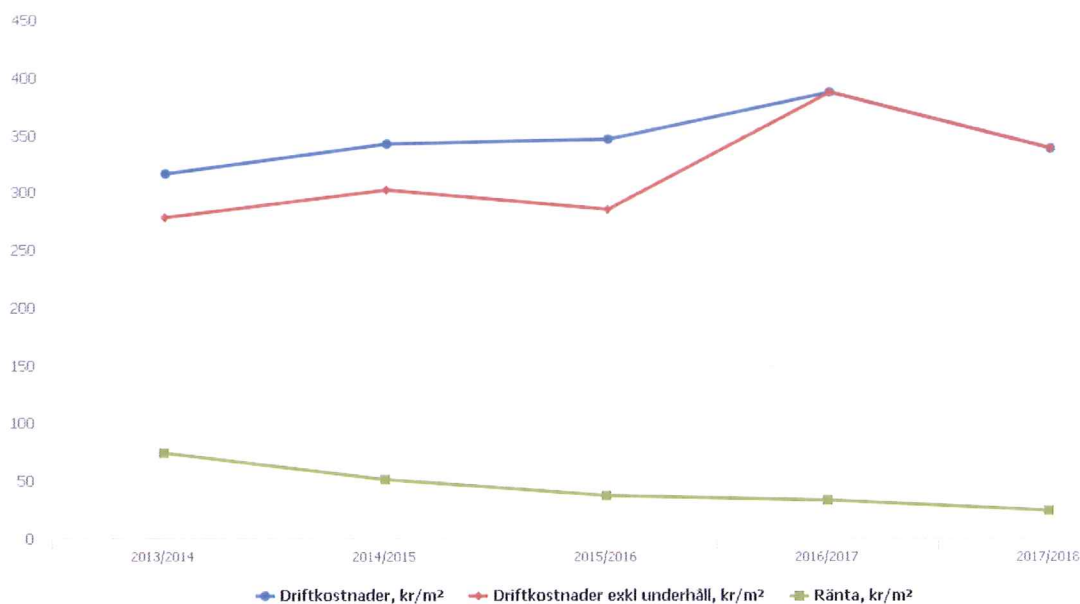
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad avgift för verksamhetsåret 2018-2019.

Årsavgiften för 2017-2018 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	909	874	875	866	841
Resultat efter finansiella poster	232	96	145	118	69
Resultat exklusive avskrivningar	342	208	257	229	189
Avsättning till underhållsfond kr/m²	214	214	52	52	52
Balansomslutning	3 429	3 335	3 664	3 662	3 630
Soliditet %	29	27	25	21	18
Likviditet %	340	247	380	275	231
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	700	672	673	667	647
Driftkostnader, kr/m²	338	387	346	342	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	338	387	285	302	278
Ränta, kr/m²	24	33	37	51	74
Underhållsfond, kr/m²	568	370	217	205	192
Lån, kr/m²	1 684	1 768	2 160	2 239	2 318
Skuldkvot %	2,23	2,46	3,00	3,14	3,35

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

gs



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 400	449 372	383 546	96 253
Disposition enl. årsstämmobeslut			96 253	-96 253
Reservering underhållsfond		260 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 738	18 738	
Årets resultat				230 762
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 400</b>	<b>690 634</b>	<b>238 537</b>	<b>230 762</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	238 537
Årets resultat	230 762
<b>Summa</b>	<b>469 298</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **469 298**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	908 741	874 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 081	186
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>916 822</b>	<b>874 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-410 606	-470 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 013	-123 100
Personalkostnader	Not 6	30 891	-33 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-110 790	-111 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-656 518</b>	<b>-738 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>260 304</b>	<b>135 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-29 592	-39 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 542</b>	<b>-39 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>230 762</b>	<b>96 253</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>230 762</b>	<b>96 253</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 563 666	2 674 456
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 563 666</b>	<b>2 674 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 563 666</b>	<b>2 674 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-264	6 274
Övriga fordringar	Not 13	27 882	29 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	8 772	8 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 390</b>	<b>44 225</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	828 781	615 998
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>828 781</b>	<b>615 998</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>865 171</b>	<b>660 223</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>3 428 837</b>	<b>3 334 679</b>

cf

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	72 400	72 400	
Fond för yttre underhåll	690 634	449 372	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>763 034</b>	<b>521 772</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	238 536	383 546	
Årets resultat	230 762	96 253	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>469 298</b>	<b>479 798</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 232 332</b>	<b>1 001 570</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 941 421	2 065 287
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 941 421</b>	<b>2 065 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	104 612	82 756
Leverantörsskulder	Not 18	26 277	18 142
Övriga skulder	Not 19	0	-530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	124 196	167 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>255 084</b>	<b>267 822</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>3 428 837</b>	<b>3 334 679</b>

8

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ombyggnation/Förbättringsarbeten	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Bredband	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	849 912	817 190
Hyror, garage	39 095	37 569
Hyror, p-platser	21 114	20 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 111	-522
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-269	-318
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>908 741</b>	<b>874 469</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	7 901	0
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 081</b>	<b>186</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	0	-18 738
Reparationer	-33 915	-71 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 391	-31 815
Försäkringspremier	-13 033	-12 051
Kabel- och digital-TV	-26 691	-26 489
Obligatoriska besiktningar	0	-600
Snö- och halkbekämpning	-11 247	-9 567
Förbrukningsinventarier	-5 529	-11 655
Vatten	-38 324	-40 692
Fastighetsel	-31 856	-26 783
Uppvärmning	-190 178	-197 613
Sophantering och återvinning	-22 816	-20 885
Förvaltningsarvode drift	-4 625	-1 975
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-410 606</b>	<b>-470 804</b>

8

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-119 593	-116 346
Arvode, yrkesrevisorer	-24 734	-4 379
Övriga förvaltningskostnader	-3 190	0
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 786	0
Representation	-667	0
Kontorsmateriel	-2 388	-1 250
Bankkostnader	-2 180	0
Övriga externa kostnader	-4 475	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-166 013</b>	<b>-123 100</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	24 000	-24 999
Pensionskostnader	-650	0
Sociala kostnader	7 541	-8 181
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>30 891</b>	<b>-33 180</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 790	-110 790
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-814
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-110 790</b>	<b>-111 604</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	12
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Övriga ränteintäkter	0	79
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50</b>	<b>91</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-29 592	-12 970
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-26 836
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-29 592</b>	<b>-39 806</b>

8



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	639 100	639 100
Mark	185 500	185 500
Anslutningsavgifter	86 250	86 250
Tillkommande utgifter	4 750 745	4 750 745
	<b>5 661 595</b>	<b>5 661 595</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 661 595</b>	<b>5 661 595</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-639 100	-639 100
Anslutningsavgifter	-86 250	-86 250
Tillkommande utgifter	-2 261 789	-2 150 999
	<b>- 2 987 139</b>	<b>- 2 876 349</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-110 790	-110 790
	<b>- 110 790</b>	<b>- 110 790</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 097 929</b>	<b>- 2 987 139</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 563 666</b>	<b>2 674 456</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	185 500	185 500
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	2 378 166	2 488 956
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	164 000	164 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 564 000</b>	<b>16 564 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>9 364 000</i>	<i>9 364 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>

CP

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	8 140	8 140
Installationer	30 750	30 750
	<b>38 890</b>	<b>38 890</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 890</b>	<b>38 890</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-8 140	-7 326
Installationer	-30 750	-30 750
	<b>- 38 890</b>	<b>- 38 076</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	-814
	<b>0</b>	<b>- 814</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-8 140	-8 140
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 38 890</b>	<b>- 38 890</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

0 0

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-264	6 274
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-264</b>	<b>6 274</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	389	5 851
Skattekonto	27 493	23 618
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>27 882</b>	<b>29 469</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	6 574	6 260
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 198	2 222
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>8 772</b>	<b>8 482</b>

Gj

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Transaktionskonto	828 781	615 998
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>828 781</b>	<b>615 998</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	2 046 033	2 148 043
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-104 612	-82 756
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 941 421</b>	<b>2 065 287</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43 %	2022-12-01	760 850,00	0,00	26 998,00	733 852,00
STADSHYPOTEK	1,43 %	2022-12-01	860 058,00	0,00	25 834,00	834 224,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-01-30	527 135,00	0,00	49 178,00	477 957,00
<b>Summa</b>			<b>2 148 043,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 010,00</b>	<b>2 046 033,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 104.612,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 418.448,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1.522.973,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	104 612	82 756
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>104 612</b>	<b>82 756</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	26 277	18 370
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-228
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>26 277</b>	<b>18 142</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-650
Avräkning hyror och avgifter	0	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>-530</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	7 541
Upplupna räntekostnader	3 058	2 968
Upplupna elkostnader	0	2 379
Upplupna värmekostnader	7 597	60 666
Upplupna revisionsarvoden	15 000	5 266
Upplupna styrelsearvoden	0	24 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 775	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 766	64 634
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>124 196</b>	<b>167 454</b>

**Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	3 475 000	3 475 000

gr

**Styrelsens underskrifter**

Uppsala 180905

Ort och datum

Magnus Myrberg

Magnus Myrberg

Niklas Andersson

Niklas Andersson

Anna Thörnblom

Anna Thörnblom

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-10-09

Sam Andersson

Deloitte AB



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna 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 Brf Höganäs för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Östersund den 9 oktober 2018

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höganäs  
organisationsnummer 717600-1035

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höganäs för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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 fel, 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,



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

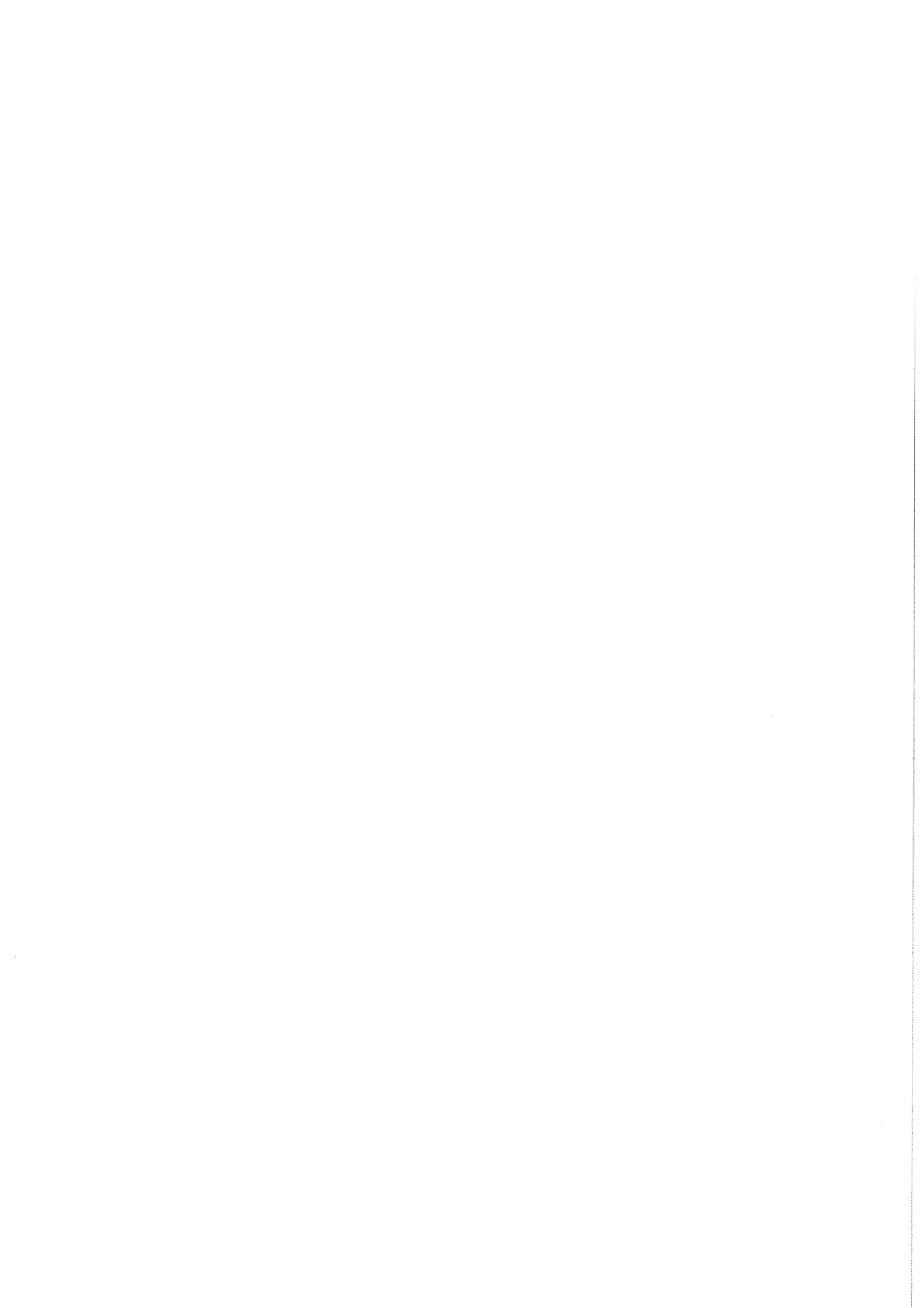
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



---

# BRF Höganäs

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Höganäs i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

