



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:594 - 5:596	2018	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsforsakringar Bergslagen Ömsesidigt.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2019

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 522 kvm. Byggnadernas totalyta är 456 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Mikael Löfberg	Ordförande
Jon Olof Elias Eskils	Styrelseledamot
Katharina Sjögren Edström	Styrelseledamot
Klas Larsson	Styrelseledamot
Liss-Mari Anita Ågren	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen alt. 2 ledamöter i förening

### Revisorer

Magnus Gustafsson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

2023-05-01 valde man att bryta ut och debitera renhållningsavgiften separat från avgiften, i samband med detta höjdes årsavgiften med 7%. 2023-11-01 höjdes årsavgiften med 35%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 9 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	240 914	219 240	213 650	198 445
Resultat efter fin. poster	-305 982	-297 272	-296 315	-344 083
Soliditet (%)	76	76	77	79
Yttre fond	122 195	97 756	73 317	48 878
Taxeringsvärde	8 335 000	8 335 000	8 335 000	6 525 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	439	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 036	9 083	9 129	9 978
Skuldsättning per kvm totalyta	8 364	8 406	8 449	8 492
Sparande per kvm totalyta	103	119	120	36
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	45	42	35
Energikostnad per kvm totalyta	50	45	42	35
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	20,58	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 770 000	-	-	16 770 000
Fond, yttre underhåll	97 756	-	24 439	122 195
Balanserat resultat	-1 098 751	-297 272	-24 439	-1 420 462
Årets resultat	-297 272	297 272	-305 982	-305 982
<b>Eget kapital</b>	<b>15 471 733</b>	<b>0</b>	<b>-305 982</b>	<b>15 165 751</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 396 023
Årets resultat	-305 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 439
<b>Totalt</b>	<b>-1 726 444</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 726 444</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	240 914	219 240
Övriga rörelseintäkter	3	250	2 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>241 164</b>	<b>221 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-37 167	-45 022
Övriga externa kostnader	6	-43 026	-40 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 224	-364 225
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-444 417</b>	<b>-449 304</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-203 253</b>	<b>-227 835</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 158	362
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-104 887	-69 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 729</b>	<b>-69 437</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-305 982</b>	<b>-297 272</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-305 982</b>	<b>-297 272</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8, 13	19 726 004	20 090 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 726 004</b>	<b>20 090 228</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 726 004</b>	<b>20 090 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 045
Övriga fordringar	9	211 329	158 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 716	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 045</b>	<b>161 163</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>224 045</b>	<b>161 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 950 049</b>	<b>20 251 391</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 770 000	16 770 000
Fond för yttre underhåll		122 195	97 756
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 892 195</b>	<b>16 867 756</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 420 462	-1 098 751
Årets resultat		-305 982	-297 272
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 726 444</b>	<b>-1 396 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 165 751</b>	<b>15 471 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	3 974 406	1 603 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 974 406</b>	<b>1 603 790</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	742 634	3 137 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	67 258	38 426
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>809 892</b>	<b>3 175 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 950 049</b>	<b>20 251 391</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-203 253</b>	<b>-227 835</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	364 224	364 225
Erhållen ränta	2 158	362
Erlagd ränta	-85 343	-67 440
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77 786</b>	<b>69 312</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 016	-3 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 288	-4 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>77 058</b>	<b>61 868</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-24 192	-24 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-24 192</b>	<b>-24 192</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>52 866</b>	<b>37 676</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>138 906</b>	<b>101 230</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>191 772</b>	<b>138 906</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Högfjällsbyarna 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen medan klientmedel klassificeras som övriga fordringar i balansräkningen, se not 9.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	229 164	219 240
Övriga intäkter	11 750	0
<b>Summa</b>	<b>240 914</b>	<b>219 240</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	250	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 229
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>2 229</b>

### NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	27 999	25 452
Sophämtning/renhållning	6 624	5 940
<b>Summa</b>	<b>34 623</b>	<b>31 392</b>

### NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	2 544	13 630
<b>Summa</b>	<b>2 544</b>	<b>13 630</b>

### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	14 000	11 750
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	26 864	26 107
Administration	1 689	1 750
<b>Summa</b>	<b>43 026</b>	<b>40 057</b>

### NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	104 887	69 791
Övriga räntekostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>104 887</b>	<b>69 799</b>

<b>NOT 8, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 608 000	21 608 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 608 000</b>	<b>21 608 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 517 772	-1 153 547
Årets avskrivning	-364 224	-364 225
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 881 996</b>	<b>-1 517 772</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 726 004</b>	<b>20 090 228</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 263 935</i>	<i>4 263 935</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 619 000	5 619 000
Taxeringsvärde mark	2 716 000	2 716 000
<b>Summa</b>	<b>8 335 000</b>	<b>8 335 000</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	19 557	19 212
Klientmedel	0	50 563
Transaktionskonto	31 616	0
Borgo räntekonto	160 156	88 343
<b>Summa</b>	<b>211 329</b>	<b>158 118</b>

<b>NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	12 716	0
<b>Summa</b>	<b>12 716</b>	<b>0</b>

### NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-05	5,73 %	718 442	718 442
Handelsbanken	2025-10-30	1,44 %	1 603 790	1 627 982
Handelsbanken	2026-10-30	4,95 %	2 394 808	2 394 808
<b>Summa</b>			<b>4 717 040</b>	<b>4 741 232</b>
Varav kortfristig del			742 634	3 137 442

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 596 080 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	86	0
Uppl kostnad Extern revisor	13 250	11 500
Uppl kostn räntor	28 200	8 656
Förutbet hyror/avgifter	25 722	18 270
<b>Summa</b>	<b>67 258</b>	<b>38 426</b>

### NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 125 000	7 125 000

### NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

---

Jan Mikael Löfberg  
Ordförande

---

Jon Olof Elias Eskils  
Styrelseledamot

---

Katharina Sjögren Edström  
Styrelseledamot

---

Klas Larsson  
Styrelseledamot

---

Liss-Mari Anita Ågren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 09.04.2024 11:53

DOCUMENT ID:

B1-7MI9Me0

ENVELOPE ID:

BJgmGx9zIA-B1-7MI9Me0

DOCUMENT NAME:

Brf Högfjällsbyarna 2, 769634-3677 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Mikael Löfberg lofberg.mikael@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 12:04 09.04.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/08) IP: 192.165.245.112
2. Liss-Mari Anita Ågren liss-mari.agren@outlook.com	Signed Authenticated	09.04.2024 12:29 09.04.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/12) IP: 185.170.74.119
3. Klas Peter Larsson klas.larsson@currentum.se	Signed Authenticated	09.04.2024 14:10 09.04.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/23) IP: 83.218.73.146
4. JON OLOF ELIAS ESKILS jonesk@me.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:23 10.04.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/29) IP: 146.75.181.84
5. Ingmarie Katharina Sjögren Edström katharina.sjogren-edstrom@watma.se	Signed Authenticated	11.04.2024 08:36 11.04.2024 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/25) IP: 213.89.195.199
6. BO MAGNUS GUSTAFSSON magnus.gustafsson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.04.2024 12:08 11.04.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30) IP: 195.84.56.2

\* 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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2, org. nr 769634-3677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2 för år 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 31 december 2023 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.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2 för år 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 försumelse 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.

Karlskoga

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 09.04.2024 11:53

DOCUMENT ID:

HkNQflcMgA

ENVELOPE ID:

B1Xze5fgR-HkNQflcMgA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Högfjällsbyarna 2.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO MAGNUS GUSTAFSSON magnus.gustafsson@kpmg.se	Signed Authenticated	11.04.2024 12:08 11.04.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30) IP: 195.84.56.2

\* 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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed