



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Djursätra 4 och 5. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar uppfartsväg, innergård, serviceledningar och parkeringsplatser.

Styrelsen

Tommy Ingemar Dahlström	Ledamot
Faramarz Gholizadeh Haghi	Ledamot
Dragan Marjanovic	Ledamot
Rickard Persson	Ledamot
Bengt Rydsjö	Ledamot

Mats Carnmarker	Suppleant
Magdalen Sarvanidou	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Carnmarker, Dragan Marjanovic, Rickard Persson, Bengt Rydsjö och Magdalen Sarvanidou.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson

Ordinarie Extern

BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Djursätra 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen bildades 1997_04_28 och förvärvade fastigheten Djursätra 4 i Stockholms kommun under år 2000. (Den 1 januari 2003 blev Brf Högsätrahöjden en självständig bostadsrättsförening.)

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Djursätra 4 i Stockholms kommun. Adress: Kungssätravägen 25 A_C, 27 A_C. Markareal för tomten uppgår till 5 801 kvadratmeter. Föreningen har 34 p_platser varav 2 st är handikapp platser.

Föreningen förvaltar tillsammans med Brf Kungssätrahöjden gemensamma ytor som innergård, uppfart, föreningslokal, serviceledningar.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 2 flerbostadshus.

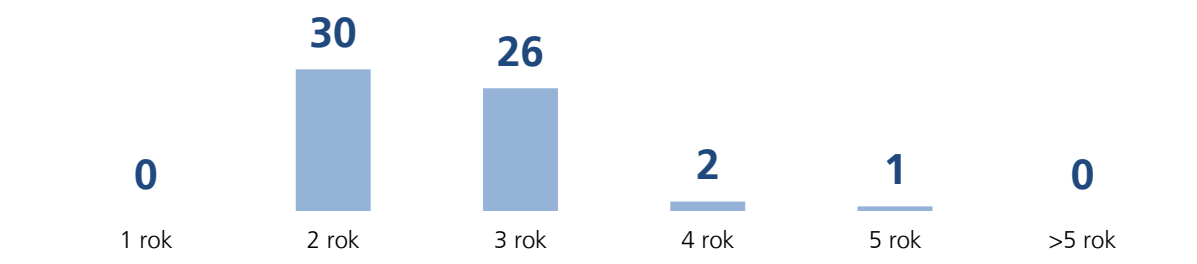
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 988 m², varav 3 988 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Innergård
Föreningslokal
Förrådsutrymmen
Återvinningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av dagvattenledning	2019	
Hemsidan har justerats	2019	
Målning av parkeringsplatser	2019	
Åtgärder i skyddsrum	2019	Enligt besiktningsprotokoll
Rensning av ventilation	2019	
SBA Systematiskt brandskyddsarbete	2019	
Spolning av dagvattenledning	2019	
Planerat underhåll	År	
OVK	2019-2020	
Energideklaration	2020	
Hissrenoveringar	2022	
Renovering av tvättstugan	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Parkering	Smart Parkering Sverige AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen AB
Hissar	Hiss-Craft i Sverige AB
El	Fortum Markets AB
Hissar	I.T.K. AB
Sopor	Suez Recycling AB
TV/internet	Comhem AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Revisor	BoRev Revisionsbyrå AB
Hiss	Dekra AB
Försäkring	Trygg Hansa
Internet	Telenor
Snöröjning	BMJ Fastighetservice
Tvättmaskinsservice	Miele

Föreningens ekonomi

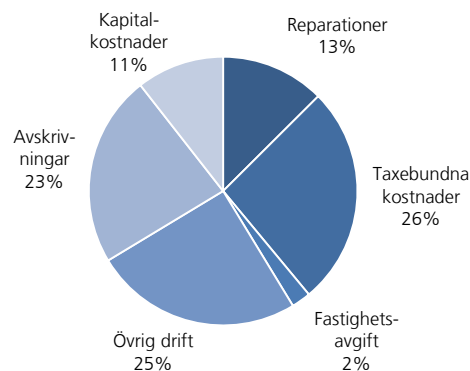
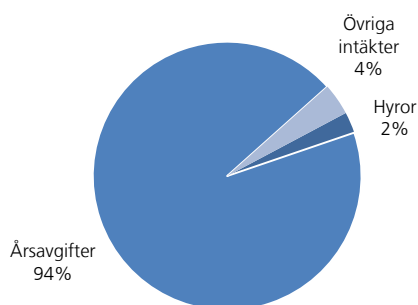
Då utgifter för tjänster och renoveringar blir dyrare med åren behöver föreningen förbereda sig för framtiden.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-09-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 896 902	4 034 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 875 028	3 846 720
Finansiella intäkter	7 422	8 847
Ökning av kortfristiga skulder	67 864	34 575
	3 950 314	3 890 142
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 279 896	2 154 252
Finansiella kostnader	362 538	410 840
Ökning av kortfristiga fordringar	106 847	60 083
Minskning av långfristiga skulder	410 288	402 756
	3 159 569	3 027 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 687 646	4 896 902
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	790 745	862 210

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och i samband med den även en ventilationsrensning. Det kvarstod vid årsskiftet nio åtgärder för att bli godkänd och dessa planerades bli åtgärdade under januari månad.

Det har tagits fram två rullstolsparkeringar i cykelrummet.

Lekplatsbesiktning, brandskyddsbesiktning, skyddsrumsbesiktning och en hissbesiktning i trapphus 27b har utförts. Anmärkningar från dessa har arbetats in.

Stopp i dagvattenledning utanför 25a-25b har åtgärdats.

Föreningens hemsida har granskats och justerats av styrelsen.

Styrelsen har tagit in offerter från ett flertal hisserviceföretag, sagt upp avtalet med Schindler och skrivit ett års avtal med Hiss-Craft i Sverige AB.

Stadgarna har digitaliserat och ändringarna enligt beslut på extrastämmorna sommaren 2018 har registrerats och godkänts av Bolagsverket.

Styrelsen har tillsammans med grannföreningen infört rökningsförbud på innergården.

Ett avtal har tillsammans med grannföreningen skrivits med nytt snöröjningsföretag då tidigare företag sagt upp sitt avtal med oss. Föreningen har även fått igenom avdrag för i våras utebliven snöröjning.

Målning av parkeringsplatser har utförts.

Två möten har hållits med grannföreningen angående våra gemensamma utrymmen och erfarenhetsutbyten.

Under våren och hösten har föreningen tillsammans med grannföreningen traditionsenligt städat gården och rest julgranen inför julen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	910	899	867	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 927	10 030	10 131	10 234
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	135	139	137	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	58	54	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	103	121	133
Soliditet (%)	40	39	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	444	493	573	304
Nettoomsättning (tkr)	3 777	3 847	3 670	3 657

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 988 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 659 417	0	0	19 659 417
Fond för yttre underhåll	4 284 621	185 000	0	4 099 621
S:a bundet eget kapital	23 944 038	185 000	0	23 759 038
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 066 562	-185 000	492 867	1 758 695
Årets resultat	444 461	444 461	-492 867	492 867
S:a fritt eget kapital	2 511 022	259 461	0	2 251 562
S:a eget kapital	26 455 060	444 461	0	26 010 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	444 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 251 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 000
summa balanserat resultat	2 511 022

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 511 022
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 776 717	3 846 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 311	0
Summa rörelseintäkter		3 875 028	3 846 720

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 079 230	-1 973 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 653	-115 122
Personalkostnader	Not 6	-64 013	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-795 555	-797 607
Summa rörelsekostnader		-3 075 451	-2 951 859

RÖRELSERESULTAT

799 577 **894 861**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 422	8 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	-362 538	-410 840
Summa finansiella poster	-355 116	-401 994

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

444 461 **492 867**

ÅRETS RESULTAT

444 461 **492 867**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	60 911 211	61 700 193
Inventarier	Not 9	0	6 573
Summa materiella anläggningstillgångar		60 911 211	61 706 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 911 211	61 706 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 514	30 368
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 136 456	2 301 119
Summa kortfristiga fordringar		3 224 970	2 331 487
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 630 078	2 625 970
Summa kassa och bank		2 630 078	2 625 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 855 048	4 957 457
SUMMA TILLGÅNGAR		66 766 259	66 664 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 659 417	19 659 417
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 284 621	4 099 621
Summa bundet eget kapital		23 944 038	23 759 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 066 562	1 758 695
Årets resultat		444 461	492 867
Summa fritt eget kapital		2 511 022	2 251 562
SUMMA EGET KAPITAL		26 455 060	26 010 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 173 977	39 584 265
Summa långfristiga skulder		39 173 977	39 584 265
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	413 600	413 600
Leverantörsskulder		290 660	211 705
Skatteskulder		160 126	156 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 836	287 585
Summa kortfristiga skulder		1 137 222	1 069 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 766 259	66 664 223

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	60 år	60 år
Yttre anläggningar	60 år	60 år
Hissanläggning	60 år	60 år
Ventilation	60 år	60 år
Fasad	60 år	60 år
Markanläggning	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 628 716	3 585 517
Hyror parkering	98 400	95 607
Kabel-TV intäkter	49 560	49 560
Vattenintäkter	0	115 998
Öresutjämning	41	38
	3 776 717	3 846 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	93 800	0
Övriga intäkter	4 511	0
	98 311	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 856	115 200
	Fastighetsskötsel beställning	20 767	9 636
	Snöröjning/sandning	46 809	40 839
	Städning entreprenad	64 768	63 221
	Mattvätt/Hyrmattor	6 034	5 889
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 227	0
	Hissbesiktning	6 289	7 359
	Gård	5 226	2 686
	Serviceavtal	16 418	32 243
	Förbrukningsmateriel	1 770	3 884
	Brandskydd	6 219	0
		327 382	280 957
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	36 100	0
	Tvättstuga	6 070	5 381
	Entré/trapphus	0	21 138
	Lås	0	4 704
	VVS	19 751	4 406
	Värmeanläggning/undercentral	3 875	0
	Ventilation	58 660	0
	Elinstallationer	4 722	0
	Hiss	242 336	200 517
	Fönster	1 144	0
	Mark/gård/utemiljö	10 805	0
	Garage/parkering	5 481	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 530	0
	Vattenskada	23 128	0
		429 602	236 146
	Taxebundna kostnader		
	El	104 169	105 126
	Värme	539 225	554 009
	Vatten	192 565	230 044
	Sophämtning/renhållning	69 100	83 814
	Grovsopor	2 748	0
		907 807	972 993
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 223	157 694
	Tomträttsavgäld	190 700	190 700
	Kabel-TV	57 273	56 047
		333 196	404 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 243	78 883
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 079 230	1 973 420

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	9 363	9 163
	Inkassering avgift/hyra	8 500	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	10 600	10 375
	Föreningskostnader	2 324	1 788
	Styrelseomkostnader	0	979
	Fritids- och trivselkostnader	1 829	0
	Förvaltningsarvode	76 422	74 078
	Förvaltningsarvoden övriga	4 266	750
	Administration	6 644	3 282
	Korttidsinventarier	3 688	0
	Konsultarvode	7 875	5 375
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		136 653	115 122
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	14 013	15 710
		64 013	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	433 699	433 699
	Förbättringar	345 949	345 949
	Markanläggning	9 335	9 335
	Inventarier	6 573	8 625
		795 555	797 607

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 240 416	72 240 416
	Utgående anskaffningsvärde	72 240 416	72 240 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 540 222	-9 751 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-788 982	-788 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 329 205	-10 540 222
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 911 211	61 700 193
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	12 600 000
		61 800 000	50 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	50 600 000
		61 800 000	50 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 251	86 251
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 251	86 251
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 678	-71 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 573	-8 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 251	-79 678
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 573
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	78 888	30 187
	Klientmedel hos SBC	3 057 568	2 270 932
		3 136 456	2 301 119
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 099 621	4 091 031
	Reservering enligt stadgar	185 000	185 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-176 410
	Vid årets slut	4 284 621	4 099 621

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 355934	1,500 %	3 813 352	3 853 348	2023-03-01
Handelsbanken 298002	0,920 %	10 533 816	10 640 760	2021-06-01
Handelsbanken 384928	1,150 %	9 858 926	9 962 882	2023-09-01
Handelsbanken 370678	0,580 %	15 381 483	15 540 875	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		39 587 577	39 997 865	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-413 600	-413 600	
		39 173 977	39 584 265	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 519 577 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 648 000	41 648 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	8 733	7 706
Avgifter och hyror	264 103	279 879
	272 836	287 585

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) ska slutföras i början på året. Efter att denna är klar kan husens energideklarationer också bli klara.

Enligt föreningens underhållsplanering ska det utföras renoveringar av hissar inom de närmsta åren.

Det ska även utföras en mindre renovering av tvättstugan.

Styrelsens underskrifter

SKÄRHOLMEN den 9/4 2020



Tommy Ingemar Dahlström
Ledamot



Faramarz Gholizadeh Haghi
Ledamot



Dragan Marjanovic
Ledamot



Rickard Persson
Ledamot



Bengt Rydsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Tomas Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högsättrahöjden, org.nr 769602-1893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Högsättrahöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 Högsätrahöjden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

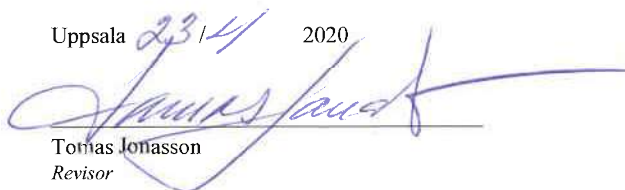
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 23/4 2020



Tomas Jonasson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 628 000	3 628 716	3 629 000
Hyror parkering	98 000	98 400	97 000
Kabel-TV intäkter	49 000	49 560	50 000
Öresutjämning	0	41	0
Fakturerade kostnader	0	93 800	0
Övriga intäkter	0	4 511	0
	3 775 000	3 875 028	3 776 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 000	-118 856	-117 500
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-20 767	-2 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-46 809	-35 000
Städning entreprenad	-50 000	-64 768	-49 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 034	-6 100
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-34 227	-10 000
Hissbesiktning	-6 000	-6 289	-2 200
Gård	-1 500	-5 226	-2 000
Serviceavtal	-34 000	-16 418	-32 300
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 770	-1 000
Brandskydd	0	-6 219	0
	-272 500	-327 382	-257 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-143 000	0	-95 000
Gemensamma utrymmen	0	-36 100	0
Tvättstuga	0	-6 070	0
VVS	0	-19 751	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 875	0
Ventilation	0	-58 660	0
Elinstallationer	0	-4 722	0
Hiss	0	-242 336	0
Fönster	0	-1 144	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 805	0
Garage/parkering	0	-5 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-17 530	0
Vattenskada	0	-23 128	0
	-143 000	-429 602	-95 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-104 169	-90 000
Värme	-577 000	-539 225	-566 000
Vatten	-231 000	-192 565	-214 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-69 100	-77 000
Grovsopor	-6 000	-2 748	-6 000
	-1 017 000	-907 807	-953 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-85 223	-91 006
Tomträttsavgäld	-191 000	-190 700	-190 000
Kabel-TV	-59 000	-57 273	-71 000
	-324 000	-333 196	-352 006
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 296	-81 243	-80 000
	-81 296	-81 243	-80 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 363	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-8 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 600	-10 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 324	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 829	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 422	-77 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-4 266	-7 000
Administration	-3 000	-6 644	-1 000
Korttidsinventarier	0	-3 688	0
Konsultarvode	0	-7 875	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-4 000
	-112 000	-136 653	-113 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-14 013	-11 000
	-66 000	-64 013	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-434 000	-433 699	-433 000
Förbättringar	-346 000	-345 949	-345 000
Markanläggning	-10 000	-9 335	-9 000
Inventarier	-9 000	-6 573	-8 000
	-799 000	-795 555	-795 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 814 796	-3 075 451	-2 706 106
RÖRELSERESULTAT	960 204	799 577	1 069 894
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 258	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	164	0
Låneräntor	-350 000	-361 767	-464 000
Räntekostnader skattekonto	0	-517	0
Övriga räntekostnader	0	-254	0
	-350 000	-355 116	-464 000
RESULTAT	610 204	444 461	605 894

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE