

Årsredovisning

Brf Högklippan 9

769608-8983

Styrelsen för Brf Högklippan 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

W SH
PB AR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Högklippan 9 upplåter bostäder på adressen Mössebergsvägen 5-15 i Stockholm och har sitt säte i Stockholm. Fastigheten byggdes 1938 och föreningen bildades 2002. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

STYRELSEN

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Karl Viklund, ordförande

Hana Hassanzadeh, ledamot

Sanna Holmskär, ledamot

Patrik Boëthius, ledamot

Alexander Rozental, ledamot

Johanna Berg, suppleant

Marita Haaga, suppleant

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Magdalena Filipovic

Sebastian Olsson

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningens byggnad är ett trevåningshus med 35 bostadsrätter, en hyresrätt, två lokaler och nio förråd med en totalyta på 1 810 kvm fördelade enligt nedan:

2 rok	33 st	1 473 kvm	(varav 56 kvm hyresrätt)
-------	-------	-----------	--------------------------

3 rok	3 st	207 kvm	
-------	------	---------	--

Totalt	36 st	1 680 kvm	
--------	-------	-----------	--

Lokal	2 st	83 kvm	(varav en hobbylokal)
-------	------	--------	-----------------------

Förråd	9 st	68 kvm	
--------	------	--------	--

Totalt		1 831 kvm	
--------	--	-----------	--

Fastighetens beteckning är Högklippan 9 och värdeåret är 1993. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Kostnaden för tomträttsavgälden för 2019 blev 132 500 kronor.

W
JA PB
Lg

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Bostadsrättsföreningen Högklippan 9 är ansluten till Sveriges Bostadsrätts Centrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi. Styrelsen har en hemsida (www.hogklippan9.wordpress.com) för hantering av föreningsdokument och för eventuell medlemsinformation.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5%, och eventuell pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

EKONOMI

Föreningen har under 2019 amorterat 500 000 kronor på fastighetslånen.

Årsavgifterna har uppgått till 1 301 964 (1 301 964) kronor (801 kr/kvm i genomsnitt), bostadshyror till 79 488 (78 330) kronor och lokalhyror till 49 500 (54 000) kronor. Förrådshyror har uppgått till 19 224 (19 224) kronor.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen utgår styrelsearvodet om 75% av ett prisbasbelopp (46 500 kronor för 2019), dvs 34 125 kronor, exklusive sociala avgifter. Till hantverksgruppen har under året utbetalats en ersättning om 9 100 kronor (högst 20% av ett prisbasbelopp), exklusive sociala avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trappstädning i egen regi har under året fungerat bra och föreningen kommer även fortsättningsvis sköta den själva då det sparar mycket pengar åt föreningen. Två städdagar har genomförts.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen. En ny toalettstol har installerats i hyreslägenheten.

Ett gruppavtal med comhem har tecknats för föreningens räkning. Gruppavtalet gäller bredband och kabel-tv. En obligatorisk kostnad om 224 kr/månad har från och med oktober lagts på månadsavgifterna.

Underhållsplanen för föreningen har setts över och justerats utifrån nuvarande behov.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	47
Tillkommande medlemmar under året:	4
Avgående medlemmar under året:	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	47

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

De nya medlemmarna hälsas välkomna av föreningen.

KV
ST PB
Ar

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 474	1 456	1 456	1 468
Resultat efter finansiella poster	76	-208	-537	-63
Soliditet %	71	69	69	70
Balansomslutning	26 627	27 075	27 368	27 863
Årsavgift bostäder kr/kvm	801	801	801	801

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 198 456	420 362	416 895	-3 021 152	-208 235
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-208 235	208 235
Årets resultat					76 405
Belopp vid årets utgång	21 198 456	420 362	416 895	-3 229 387	76 405

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 229 387
Årets resultat	76 405
<i>Summa</i>	<i>-3 152 982</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	123 543
Balanseras i ny räkning	-3 276 525
<i>Summa</i>	<i>-3 152 982</i>

*avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde, vid positivt resultat, enligt föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

W
SA
PB
Lor
AK

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 473 696	1 455 756
Övriga rörelseintäkter		17 351	300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 491 047	1 456 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-846 102	-1 059 074
Övriga externa kostnader	3	-88 608	-76 913
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-56 806	4 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 436	-436 858
Summa rörelsekostnader		-1 302 952	-1 568 137
Rörelseresultat		188 095	-112 081
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 690	-96 154
Summa finansiella poster		-111 690	-96 154
Resultat efter finansiella poster		76 405	-208 235
Resultat före skatt		76 405	-208 235
Årets resultat		76 405	-208 235

kv
SH PB AR Leg

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 25 737 482	26 048 918
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	25 737 482	26 048 918
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	25 740 282	26 051 718
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	13 980	–
Övriga fordringar	8 970	9 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 97 424	74 264
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	120 374	84 195
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	765 931	938 986
<i>Summa kassa och bank</i>	765 931	938 986
Summa omsättningstillgångar	886 305	1 023 181
SUMMA TILLGÅNGAR	26 626 587	27 074 899

SH
KW
PB
K
AR

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 198 456	21 198 456
Upplåtelseavgifter	420 362	420 362
Fond för yttre underhåll	416 895	416 895
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>22 035 713</i>	<i>22 035 713</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 229 387	-3 021 152
Årets resultat	76 405	-208 235
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 152 982</i>	<i>-3 229 387</i>
Summa eget kapital	18 882 731	18 806 326
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 7 532 677	8 032 677
Summa långfristiga skulder	7 532 677	8 032 677
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	53 301	37 902
Skatteskulder	1 352	962
Övriga skulder	0	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 156 526	197 032
Summa kortfristiga skulder	211 179	235 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 626 587	27 074 899

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal
Byggnad	1	100
Fönster 2004	12,5	8
Tvättstuga	20	5
Fönster 2008	10	10
Portar 2010	5	20
Trapphus 2011-2012	1	100
Tomträtt	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 301 964	1 301 964
	Extra utdebiterad årsavgift	–	2 238
	Hysesintäkter bostäder	79 488	78 330
	Hysesintäkter lokal, ej moms	49 500	54 000
	Hysesintäkter förråd	19 224	19 224
	Kabel-TV	23 520	–
	Summa	1 473 696	1 455 756

SA KV PB AR

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	OVK	-	-19 375
	El	-56 623	-57 746
	Uppvärmning	-380 801	-384 824
	Funktionskontroll/service	-6 376	-9 476
	Vatten och avlopp	-49 748	-48 988
	Sophämtning/renhållning	-57 152	-65 746
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-8 480	-9 355
	Tomträttsavgäld	-132 500	-132 500
	Fastighetsförsäkring	-23 689	-21 931
	Kabel-TV & bredband	-40 200	-9 746
	Grovsopor	-5 464	-
	Fastighetsavgift/skatt	-53 382	-52 992
	Reparation och underhåll	-838	-14 233
	Reparation och underhåll tvättstuga	-24 813	-1 400
	Reparation och underhåll uppvärmning	-	-43 750
	Reparation och underhåll portar och lås	-	-12 759
	Reparation och underhåll ventilation	-	-164 365
	Reparation och underhåll el	-6 036	-9 888
	Summa	-846 102	-1 059 074

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-9 985	-9 494
	Kameral förvaltning	-59 844	-58 524
	Kameral förvaltning, extra	-1 096	-2 233
	Övriga kostnader, admin m.m.	-44	-2 100
	Föreningsomkostnader	-2 176	-1 153
	Bankkostnader	-3 463	-3 409
	Energideklaration	-12 000	-
	Summa	-88 608	-76 913

Not 4	Styrelsearvode	2019	2018
	Styrelsearvode	-43 225	3 582
	Soc kostn styrelsearvode	-13 581	1 126
	Summa	-56 806	4 708

Handwritten initials: PB, LW, SA, An, for

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	25 037 012	25 037 012
	Ingående anskaffningsvärden Mark	6 254 545	6 254 545
	Utgående anskaffningsvärden	31 291 557	31 291 557
	Ingående avskrivningar	-5 242 639	-4 805 781
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 436	-436 858
	Utgående avskrivningar	-5 554 075	-5 242 639
	Redovisat värde	25 737 482	26 048 918
	Taxeringsvärden 41 181 000		
	Taxeringsvärde Byggnad 21 181 000		
	Taxeringsvärde Mark 20 000 000		

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	IF Fastighetsförsäkring	25 703	23 689
	FRUBO AB	5 068	14 961
	Tomträtt - Exploateringskontoret	33 125	33 125
	ComHem AB	33 528	2 489
	Summa	97 424	74 264

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank 265 646 2252 2021-10-25 1,170%	2 828 964	2 828 964
	Swedbank 275 509 7553 2020-03-25 0,84%	1 674 750	2 174 750
	Swedbank 285 084 9460 2023-10-25 1,550%	3 028 963	3 028 963
	Summa	7 532 677	8 032 677

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 7 532 677 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	69 744	117 999
	Upplupna utgiftsräntor	7 413	15 022
	Upplupna kostnader	-	64 011
	Stockholm Exergi	50 085	-
	Fortum Markets	7 990	-
	Stockholm vatten & avfall	21 294	-
	Summa	156 526	197 032

PB
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]


Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
	Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

UNDERSKRIFTER


Stockholm 2020-04-02


Alexander Rozental 2020-04-02


Patrik Boëthius


Karl Viklund 2020-04-02


Hana Hassanzadeh 2020-04-02


Sanna Holmskär 2020-04-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högklippan 9
Org.nr. 769608-8983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högklippan 9 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högklippan 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Norrköping den 14 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor