

Årsredovisning 2019

BRF HÖGVATTNET 52 769615-2896

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-10-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Louise Charlotte Kristina Schönbeck	Ordförande
Sven Odqvist	Ledamot
Jerzy Curtius	Ledamot
Niklas Wedin	Ledamot
Karolina Thid	Suppleant
Jonathan Ingman	Suppleant

Valberedning

Sven Odqvist.

Firmateckning

Firman tecknades av styrelsen.

Firman tecknas av två i föreningen.

Revisorer

Martin Rana Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2020 Garagerenovering
2020 Elcentral
2020 Värmesystem
2020 Ytterdörrarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Nabo
Normor AB
Schindler Hiss AB
Humlegården Service AB
Energisparkonsult

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har efterfrågat offerter hos olika leverantörer för att:

- * se över byte av ytterdörrar i fastighetens alla lägenheter.
- * ombyggnation av elcentralen.
- * reparation av ventilationssystemet/värmecentralen.

Alla tre punkter är pågående men inga beslut är fattade i dagsläget. Styrelsen ser över prioriteringen och avser påbörja nästa underhåll efter garagerenoveringen är klar i början av sommaren 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändring i avtal

Vi har under året tecknat avtal med Nabo för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 216	2 205	2 215	2 261
Resultat efter fin. poster	-296	68	104	-114
Soliditet, %	71	71	71	71
Taxeringsvärde	68 600	59 000	59 000	59 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	677	677	677
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 280	11 280	11 315	11315

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	69 381	-	-	69 381
Upplåtelseavgifter	11 247	-	-	11 247
Fond, yttre underhåll	559	-	-	559
Balanserat resultat	-1 490	68	-	-1 422
Årets resultat	68	-68	-296	-296
<i>Eget kapital</i>	<i>79 765</i>	<i>0</i>	<i>-296</i>	<i>79 469</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 422
Årets resultat	-296
Totalt	-1 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	140
Balanseras i ny räkning	-1 858
	-1 718

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 216	2 211
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		2 216	2 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 386	-1 119
Övriga externa kostnader	8	-204	-167
Personalkostnader	9	-66	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444	-444
Summa rörelsekostnader		-2 101	-1 793
Rörelseresultat		114	421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-413	-356
Summa finansiella poster		-410	-353
Resultat efter finansiella poster		-296	68
Årets resultat		-296	68

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	109 014	109 455
Maskiner och inventarier	12	4	7
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>109 018</u>	<u>109 462</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>109 018</u>	<u>109 462</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	-24
Övriga fordringar	13	130	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98	61
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>236</u>	<u>173</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 877	2 498
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 877</u>	<u>2 498</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 113</u>	<u>2 671</u>
Summa tillgångar		<u>112 131</u>	<u>112 133</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 628	80 628
Fond för yttre underhåll		559	559
Summa bundet eget kapital		81 187	81 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 422	-1 490
Årets resultat		-296	68
Summa fritt eget kapital		-1 718	-1 422
Summa eget kapital		79 469	79 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		32 000	32 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-1	-1
Leverantörsskulder		216	102
Skatteskulder		69	68
Övriga kortfristiga skulder		68	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	310	199
Summa kortfristiga skulder		662	368
Summa eget kapital och skulder		112 131	112 133

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Högvattnet 52 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	102	100
Årsavgifter, bostäder	1 922	1 922
Övriga intäkter	191	192
Summa	2 216	2 214

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	23	9
Fastighetsskötsel	99	8
Snöskottning	72	47
Städning	32	13
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	228	78

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	56	-90
Summa	56	-90

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Garagerenovering	36	0
Övrigt	0	122
Summa	36	122

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	157	142
Sophämtning	74	77
Uppvärmning	365	377
Vatten	89	39
Summa	685	635

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	159	176
Dörrar och lås	11	1
El	0	8
Fastighetsförsäkringar	41	37
Fastighetsskatt	35	0
Garage och p-platser	0	96
Gård/markytor	0	1
Hissar	128	39
Tvättstuga	4	5
VA	0	10
Övrigt	5	0
Summa	382	374

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	16	31
Kameral förvaltning	106	64
Revisionsarvoden	25	19
Övriga förvaltningskostnader	58	53
Summa	204	167

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	15	13
Styrelsearvoden	51	50
Summa	66	63

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413	356
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	413	356

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 938	111 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 938	111 938
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 483	-2 042
Årets avskrivning	-441	-441
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 924	-2 483
Utgående restvärde enligt plan	109 014	109 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 599</i>	<i>24 599</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000	41 000
Taxeringsvärde mark	23 600	18 000
Summa	68 600	59 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	96	96
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96	96
Ingående ackumulerad avskrivning	-89	-85
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-92	-89
Utgående restvärde enligt plan	4	7

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	129	134
Övriga fordringar	1	1
Summa	130	136

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	30	0
Fastighetsskötsel	10	0
Försäkringspremier	14	0
Förvaltning	15	0
Räntor	11	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61
Summa	98	61

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-04-30	1,25 %	11 000	11 000
Stadshypotek	2020-12-01	0,95 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2020-07-30	1,23 %	11 000	11 000
Summa			32 000	32 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	13
Beräknat revisionsarvode	22	19
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	185	10
Löner	0	50
Uppvärmning	50	0
Utgiftsräntor	34	34
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	72
Summa	310	199

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 763	80 763
Summa	80 763	80 763

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har tecknat ett kontrakt med INBEGO (tidigare EU Plast) för renovering av garagehus och p-däck. Utöver detta underhåll kommer det ske en ombyggnation av elcentralen och reparation av ventilationssystemet/värmecentralen under 2020. Dessa renoveringarna kan innebära avgiftshöjningar blir aktuella. Finansiering kommer att ske med ett nytecknat lån på tre miljoner kronor hos Handelsbanken.

Underskrifter

Lidmgo, 5 - 4 - 20
Ort och datum

Louise Charlotte Kristina Schönbeck
Ordförande

Jerzy Curtius
Ledarmot

Niklas Wedin
Ledarmot

Sven Odqvist
Ledarmot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 15

Parameter Revision AB
Martin Rana
Revisor, *avlat.*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Högvattnet 52
Org.nr. 769615-2896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvattnet 52 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 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, 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 Brf Högvattnet 52 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 15/4-2020

Parameter Revision AB



Mattin Rana

Auktoriserad revisor