



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Högsveden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2009 och 2029. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gagnef.

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

##### Styrelsen

Anne-Marie Tulin	Ordförande
Alexander Blomqvist	Ledamot
Susanne Pettersson	Ledamot
Katarina Jakobsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PwC
----------------	------------------	-----

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-07-07.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖGSVEDEN 5:86	1989	Gagnef

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

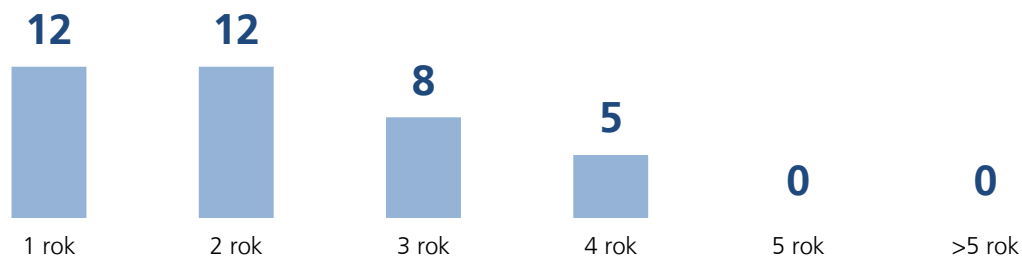
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 611 m<sup>2</sup>, varav 2 611 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
oljning balkonger	2018
rengöring tak o koll	2017
lövsilar, stuprör och hängrännor	2016
Målning av fasad	2003

Planerat underhåll	År
tak och hängrännor	2021
Målning av fasad	2023
målning av fönster	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

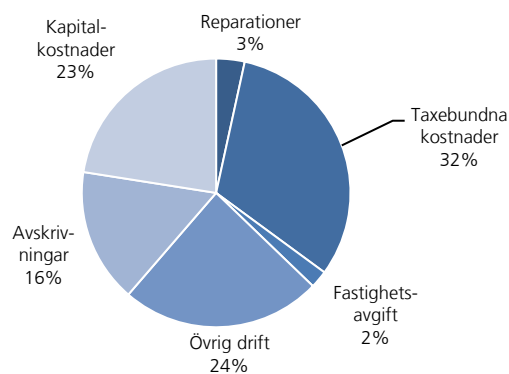
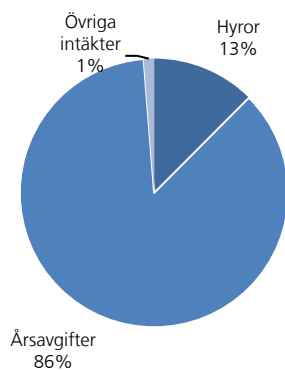
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 668 914</b>	<b>2 335 743</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 957 941	1 901 005
Finansiella intäkter	0	6
Minskning kortfristiga fordringar	5 096	4 464
Medlemsinsatser	0	5 000
Ökning av kortfristiga skulder	46 204	0
	<b>2 009 241</b>	<b>1 910 475</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	983 085	1 041 481
Finansiella kostnader	360 259	356 438
Minskning av långfristiga skulder	171 532	171 532
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 853
	<b>1 514 876</b>	<b>1 577 305</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 163 278</b>	<b>2 668 914</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>494 365</b>	<b>333 170</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Inga större händelser under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	647	633	608	607
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 957	4 022	4 088	4 151
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	16	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	107	129	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	32	38	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	137	136	142
Soliditet (%)	13	10	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	244	359	169
Nettoomsättning (tkr)	1 943	1 901	1 905	1 905

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 611 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 400 000	0	0	2 400 000
Fond för yttre underhåll	598 739	221 225	-97 001	474 515
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 998 739</b>	<b>221 225</b>	<b>-97 001</b>	<b>2 874 515</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 830 070	-221 225	340 982	-1 949 827
Årets resultat	355 486	355 486	-243 981	243 981
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 474 584</b>	<b>134 261</b>	<b>97 001</b>	<b>-1 705 846</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 524 155</b>	<b>355 486</b>	<b>0</b>	<b>1 168 669</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	355 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 608 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 225
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 474 584</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 474 584</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 942 544	1 900 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 397	244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 957 941</b>	<b>1 901 005</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-813 088	-911 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 523	-97 175
Personalkostnader	Not 6	-58 475	-32 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-259 111	-259 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 242 196</b>	<b>-1 300 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>715 744</b>	<b>600 413</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 259	-356 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 259</b>	<b>-356 432</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>355 486</b>	<b>243 981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>355 486</b>	<b>243 981</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,14 8 803 721	9 062 831
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 803 721</b>	<b>9 062 831</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 806 521</b>	<b>9 065 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	169 906	169 846
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 168 403	2 679 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 338 309</b>	<b>2 849 041</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 339 309</b>	<b>2 850 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 145 830</b>	<b>11 915 672</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 400 000	2 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	598 739	474 515
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 998 739</b>	<b>2 874 515</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 830 070	-1 949 827
Årets resultat		355 486	243 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 474 584</b>	<b>-1 705 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 524 155</b>	<b>1 168 669</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 859 948	10 330 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 859 948</b>	<b>10 330 825</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 470 877	171 532
Leverantörsskulder		76 183	75 239
Övriga skulder		8 000	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 667	168 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 761 727</b>	<b>416 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 145 830</b>	<b>11 915 672</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 689 375	1 653 243
Hyror bostäder	242 018	240 761
Hyror parkering	2 100	0
Kabel-TV intäkter	6 660	6 660
Elintäkter	2 313	0
Öresutjämning	79	97
	<b>1 942 544</b>	<b>1 900 761</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	10 614	0
Övriga intäkter	4 783	244
	<b>15 397</b>	<b>244</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 640	0
	Snöröjning/sandning	21 925	58 700
	Sotning	0	23 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 125	0
	Gård	274	911
	Serviceavtal	954	0
	Förbrukningsmateriel	4 912	1 867
	Fordon	1 368	1 977
		<b>95 198</b>	<b>86 580</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	638
	Tvättstuga	0	5 690
	Lås	252	0
	Installationer	2 633	0
	VVS	4 325	29 972
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 163
	Ventilation	0	1 285
	Elinstallationer	31 249	18 825
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 267	0
	Mark/gård/utemiljö	16 388	0
	Garage/parkering	0	13 171
		<b>56 114</b>	<b>71 744</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	97 001
		<b>0</b>	<b>97 001</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 259	42 951
	Värme	298 056	278 214
	Vatten	110 008	84 505
	Sophämtning/renhållning	57 940	57 939
		<b>507 263</b>	<b>463 609</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 336	62 651
	Självrisk	0	58 555
	Samfällighetsavgift	15 540	15 540
	Kabel-TV	39 644	39 076
		<b>121 520</b>	<b>175 822</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 993</b>	<b>16 719</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>813 088</b>	<b>911 475</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	25 913	0
	Inkassering avgift/hyra	4 500	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	19 000
	Föreningskostnader	438	494
	Förvaltningsarvode	53 516	52 694
	Administration	5 251	14 007
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
		<b>111 523</b>	<b>97 175</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 508	10 800
	Löner	4 540	16 550
	Kostnadsersättningar	137	1 928
	Sociala kostnader	11 290	3 553
		<b>58 475</b>	<b>32 831</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	259 111	259 111
		<b>259 111</b>	<b>259 111</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 241 650	26 241 650
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 241 650</b>	<b>26 241 650</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 203 819	-4 944 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-259 111	-259 111
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 462 929</b>	<b>-5 203 819</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-11 975 000	-11 975 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-11 975 000</b>	<b>-11 975 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 803 721</b>	<b>9 062 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	260 000	260 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	4 809 000	4 809 000
	Taxeringsvärde mark	764 000	764 000
		<b>5 573 000</b>	<b>5 573 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	5 573 000	5 573 000
		<b>5 573 000</b>	<b>5 573 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 711	154 711
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>154 711</b>	<b>154 711</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 711	-154 711
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-154 711</b>	<b>-154 711</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	2 688	2 623
	Skattefordran	521	8 658
	Klientmedel hos SBC	3 162 278	2 667 914
	Inkasso	2 916	0
		<b>3 168 403</b>	<b>2 679 195</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	474 515	240 515
	Reservering enligt stadgar	221 225	234 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 001	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>598 739</b>	<b>474 515</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,050 %	3 640 000	3 680 000	2023-10-30
Handelsbanken	2,050 %	3 295 480	3 331 012	2022-09-30
Handelsbanken	4,950 %	3 395 345	3 491 345	2099-12-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 330 825</b>	<b>10 502 357</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 470 877	-171 532	
		<b>6 859 948</b>	<b>10 330 825</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 473 165 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 170 000	24 170 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	21 600	0
Sociala avgifter	6 787	0
Ränta	18 504	19 627
Avgifter och hyror	159 776	148 996
	<b>206 667</b>	<b>168 623</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tak och hänggrännor skall ses över, samt byte av mellanväggar mellan fyrorna.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MOCKFJÄRD den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anne-Marie Tulin  
Ordförande

Alexander Blomqvist  
Ledamot

Susanne Pettersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-05-03 15:58:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF HÖGSVEDEN Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 11:00:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNE-MARIE TULIN

Datum

Anne-Marie Thulin

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 11:13:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Michael Alexander  
Blomqvist

Datum

Alexander Blomqvist

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-04-29 11:43:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE PETTERSSON

Datum

Susanne Pettersson

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högsveden, org.nr 716456–8144

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högsveden för år 2020. 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 2020 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 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

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 revisions sed 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 Högsveden för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-05-03 15:59:07 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# 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](http://www.sbc.se)