



# Årsredovisning

för

BRF Höga Stigen Större 17

(716460-2687)

Räkenskapsåret

200101 - 201231

# Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Brf Höga Stigen Större 17, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 20-12-31.

Beloppen i årsredovisningen är angivna i heltal kronor (SEK), utom där annat anges.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB. Tillsyn och underhåll har under 2020 utförts av WIAB Service AB. För granskningen av föreningens räkenskaper ansvarar Allegretto Revision AB.



---

## Medlemsinformation

### Fastigheten

Fastigheten Höga Stigen Större 17, Fiskargatan 9 i Stockholms Kommun, Katarina församling, förvärvades år 1999. Byggnadsår är 1906. Från maj 2020 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam (genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring /Söderberg & Partners).

Totala bostadsytan är 2215 kvm vilken är upplåten till 15 bostadsrätter enligt nedan.

1 rum & kök	1 st
2 rum & kök	3 st
3 rum & kök	8 st
4 rum & kök	1 st
7 rum & kök	1 st
10 rum & kök	1 st

Därutöver är 4 st garage upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns också en uthyrningslokal på 42 kvm samt en förenings- och övernattningslokal med ytan 24 kvm.







## Styrelse

### Ordinarie styrelseledamöter:

Johan Berg	Ordförande
Thomas Lindberg	Kassör
Pauline Flach	Sekreterare
Hans Cervin	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

Catarina Cervin  
Göran Olbe  
Lars Strömgren

---

Under verksamhetsåret har 4 ordinarie och protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte hållits. Enligt traditionen hölls den årliga föreningsstämman i juni.

## Revisorer:

Eva Stein                                      Auktoriserad revisor  
Christian Tollstoy                        Internrevisor

## Revisorsuppleanter:

Patrik Ekenberg  
Ola Pålson

## Valberedning:

Enligt stämmobeslut i juni 2020 övertas denna uppgift av styrelsen.



---

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Bussterminalen i Katarinaberget

Arbetet med bussterminalen i Katarinaberget har fortsatt under året, med tidvis kraftiga och hör-,  
kännbara effekter i huset. Prognosen är att merparten av sprängningarna kommer avslutas under våren  
2021. I fastigheten har vibrations-, och bullermätare monterats. Ansvarsbesikningar AB har besiktigt  
status innan arbetena påbörjades och fortlöpande under arbetets gång.

### Föreningslokalen

Vår föreningslokal/gästlägenhet har, med hänsyn till svårigheterna att resa och besöka under pandemin,  
varit mycket väl utnyttjad, både av besökande till de boende och inte minst de boende själva. Räknat på  
antalet tillfällen/dagar var mer än en tredjedel utnyttjade under 2020 – i samma storleksordning som  
under de två föregående åren.

### Närmiljön

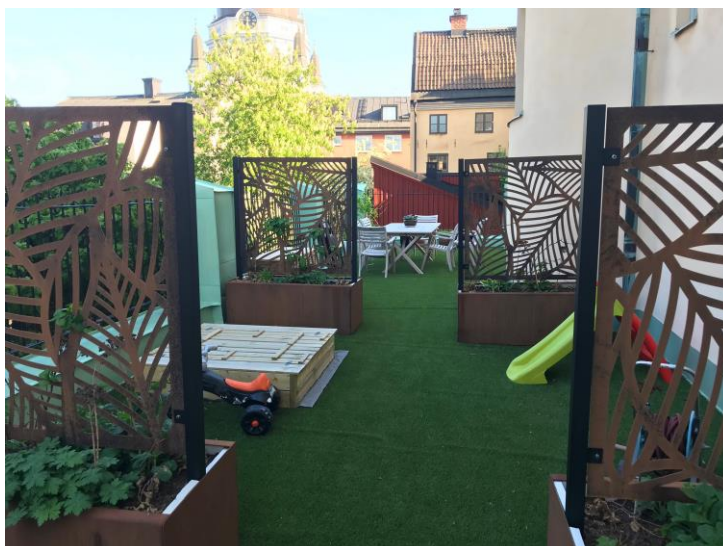
Efter påtryckningar från Föreningen har Stockholms Stad ”snyggat upp” närområdet vid fastighetens  
norr sida, genom att anlägga ett 35-40 m svartmålat gjutjärnsstaket, ned mot Glasbruksgatan.

### Övrigt

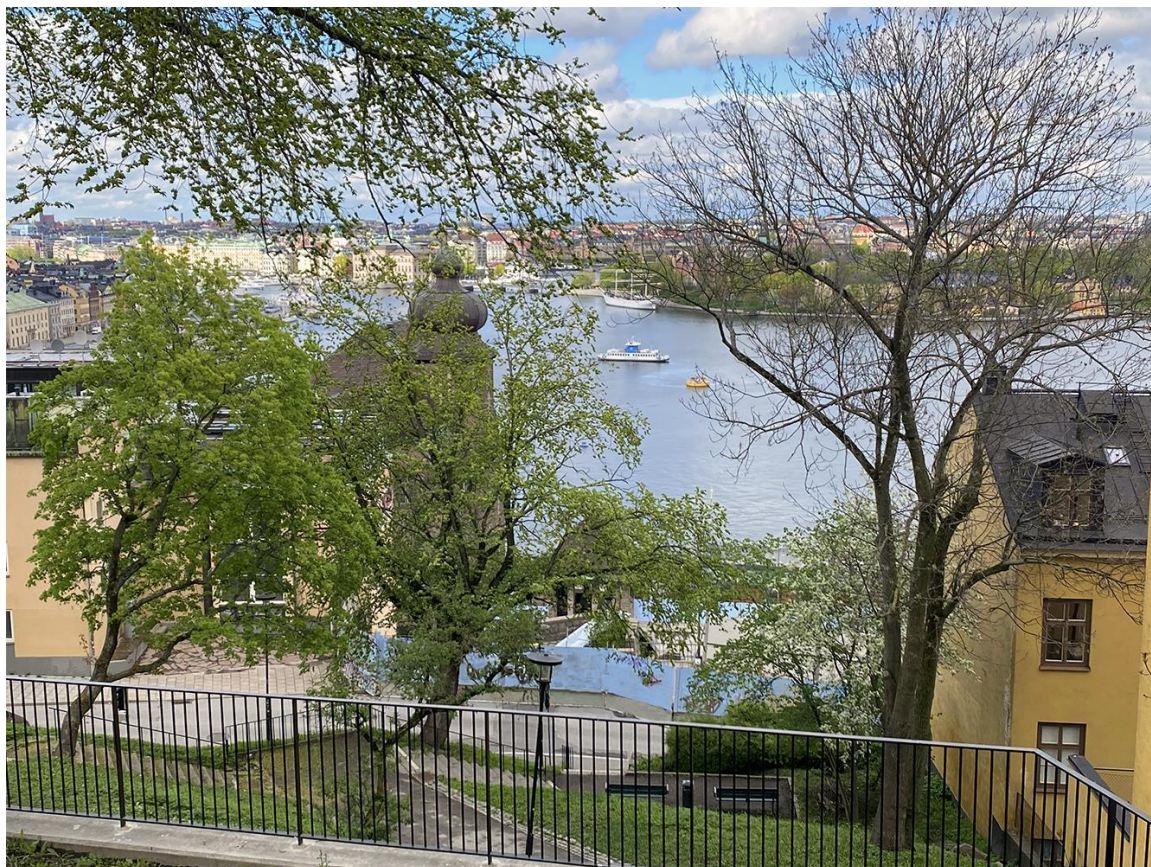
Under året har en lägenhet bytt ägare.

### Avgifter

Föreningens ekonomi och soliditet är mycket god. Någon höjning av medlemsavgifterna skedde inte  
under 2020. Det finns i dagsläget heller inga planer på någon höjning under 2021.







Flerårsöversikt, kkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 354	1 350	1 346	1 390	1 325
Resultat efter finansiella poster	-215	-740	-753	-346	-505
Soliditet %	87	87	87	87	88

Nyckeltalsdefinitioner:

**Nettoomsättning:**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster:**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet: (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Balkong fond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 700 00	1 906 24	54 330	1 303 534	-4 286 806	-913 394
Disposition av föreg års resultat					-913 394	913 394
Avsättning fonder			14 190	159 255		
Årets resultat						-388 595
Belopp vid årets utgång	<b>56 700 000</b>	<b>1 906 240</b>	<b>68 520</b>	<b>1 462 789</b>	<b>-5 200 199</b>	<b>-388 595</b>

Förslag till resultatdisposition

	200101
	-201231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-5 200 199
Årets resultat	-388 595
<b>Totalt</b>	<b>-5 588 794</b>

Disponeras för:

Överföring till balanserat resultat	-5 588 794
<b>Totalt</b>	<b>-5 588 794</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	Not	200101-201231	190101-191231
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 353 942	1 350 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 350 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	<b>2</b>	-757 718	-1 269 691
Övriga externa kostnader	<b>3</b>	-69 723	-79 950
Personalkostnader	<b>4</b>	-59 332	-61 625
Avskrivningar av anläggningstillgångar	<b>5</b>	-534 951	-537 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 421 724</b>	<b>-1 948 767</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 782</b>	<b>-598 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 369	-141 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 369</b>	<b>-141 458</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-215 151</b>	<b>-740 189</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till balkongfond		-14 190	-13 950
Avsättning till yttre fond		-159 255	-159 255
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-173 445</b>	<b>-173 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-388 596</b>	<b>-913 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-388 596</b>	<b>-913 394</b>

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	61 834 706	64 357 651
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 400	25 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 848 106</b>	<b>62 383 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 848 106</b>	<b>62 383 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		191 171	273 739
Övriga fordringar		86 360	139 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 000	30 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 531</b>	<b>443 904</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		505 270	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>505 270</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>802 801</b>	<b>443 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 650 907</b>	<b>62 826 961</b>

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		56 700 000	56 700 000
Balkongfond		68 520	54 330
Yttre fond		1 462 789	1 303 534
Kapitaltillskott		1 906 240	1 906 240
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>60 137 549</b>	<b>59 964 104</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 200 199	-4 286 806
Årets resultat		-388 595	-913 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 588 794</b>	<b>-5 200 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 548 755</b>	<b>54 763 904</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkkredit		0	45 094
Övriga skulder	8	7 400 000	7 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 400 000</b>	<b>7 445 094</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesperiodisering		349 128	348 888
Leverantörsskulder		144 984	71 411
Skatteskulder		128 270	116 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 770	80 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>702 152</b>	<b>617 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 650 907</b>	<b>62 826 961</b>



KASSAFLÖDESANALYS	200101-201231	190101-191231
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-215 150</b>	<b>-740 189</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	534 951	537 501
Betald skatt	11 290	10 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>331 091</b>	<b>-191 848</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	146 373	3 500
Förändring av kortfristiga skulder	72 900	-65 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>550 364</b>	<b>-254 308</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-45 094	45 094
Övrig förändring av eget kapital	173 445	173 205
Netto från bokslutsdispositioner	-173 445	-173 205
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 094</b>	<b>45 094</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>505 270</b>	<b>-209 214</b>
Likvida medel vid årets början		209 214
Likvida medel vid årets slut	505 270	

---

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och markanläggningar	125 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år



---

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

<b>1 Föreningens intäkter</b>	<b>201231</b>	<b>191231</b>
Hysesint lokaler ej moms	146 316	142 650
Årsavg bostäder	1 096 764	1 096 764
Garage/P-platser ej moms	96 672	96 672
Balkongavgift	14 190	13 950
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 350 036</b>
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 350 036</b>
<b>2 Föreningens kostnader</b>	<b>201231</b>	<b>191231</b>
Fastighetsskötsel	-12 762	-12 770
Förbrukningsmaterial	-4 848	-4 522
Städning	-80 194	-83 237
Obligatoriska besiktnkost	-4 963	0
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-102 767</b>	<b>-100 529</b>
Bostäder, vattenskada r/u	0	-9 102
Lokaler r/u	-6 175	0
Tvättstugor r/u	-4 995	-13 895
Trapphus r/u	0	-78 320
Hissar r/u	-17 549	-42 958
VVS r/u	-11 763	-14 865
Fönster r/u	0	-106 625
Portar r/u	-30 452	-126 923
Klottersanering	-9 300	-15 586
Gård/markanläggning r/u	-2 756	-153 989
Garage/P-platser r/u	0	-5 700
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-82 990</b>	<b>-567 963</b>



El	-20 223	-28 171
Värme	-321 835	-324 544
Vatten	-24 583	-23 416
Sophämtning	-39 661	-37 666
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-406 302</b>	<b>-413 797</b>
Fastighetsförsäkring	-35 453	-34 463
Kabel-TV	-27 464	-27 137
Fiber	-38 217	-38 307
Konsultarvoden	0	-23 750
<b>Risikkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-101 134</b>	<b>-123 657</b>
Fastighetsskatt	-64 525	-63 745
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-64 525</b>	<b>-63 745</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-757 718</b>	<b>-1 269 691</b>
<b>3 Övriga kostnader</b>	<b>201 231</b>	<b>191 231</b>
Mötes/trivselkostnader	0	-7 557
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 594	-3 232
Telefon	-56	-262
Porto	-231	-540
Revisionsarvoden	-16 250	-18 341
Redovisningstjänster	-37 262	-36 989
Bankkostnader	-8 038	-7 381
Tidning/tidskr/facklitt	-822	-318
Bostadsrätterna	-4 290	-4 210
Övriga kostn avdragsgilla	-180	-1 120
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-69 723</b>	<b>-79 950</b>

4 Arvoden	201231	191231
Löner tjänstemän	-2 400	-4 000
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Lagstadgade arb giv avg	-10 432	-12 125
<b>Personalkostnader</b>	<b>-59 332</b>	<b>-61 625</b>
5 Avskrivningar	201231	191231
Avskrivning byggnader	-265 426	-265 426
Avskrivn fastighetsinv	-244 259	-244 259
Avskr inventarier/maskin	-12 006	-14 556
Avskr markanläggning	-13 260	-13 260
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-534 951</b>	<b>-537 501</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-1 421 724</b>	<b>-1 948 767</b>



---

## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6 Byggnader och mark	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	68 099 838	68 099 838
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>68 099 838</b>	<b>68 099 838</b>
Ingående avskrivningar	-5 742 187	-5 219 242
Årets avskrivningar	-522 945	-522 945
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 265 132</b>	<b>-5 742 187</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 834 706</b>	<b>62 357 651</b>
Taxeringsvärde byggnad	24 490 000	24 490 000
Taxeringsvärde mark	50 619 000	50 619 000
	<b>75 109 000</b>	<b>75 109 000</b>
7 Inventarier, verktyg och installationer	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	108 599	108 599
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>108 599</b>	<b>108 599</b>
Ingående avskrivningar	-83 193	-68 637
Årets avskrivningar	-12 006	-14 556
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-95 199</b>	<b>-83 193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 400</b>	<b>25 406</b>
8 Långfristiga skulder	201231	191231
SEB 36214872 - ränta 1,19%	2 350 000	2 350 000
SEB 36214880 - ränta 1,26%	2 350 000	2 350 000
SEB 36214937 - ränta 3,51%	2 300 000	2 300 000
SEB 38100831 - ränta 1,19%	400 000	400 000
	<b>7 400 000</b>	<b>7 400 000</b>

Lånen är för närvarande amorteringsfria



---

9 Ställda säkerheter	201231	191231
Fastighetsinteckningar	7 400 000	7 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 400 000</b>	<b>7 400 000</b>



---

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Underhåll

Under inledningen av 2021 genomfördes en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) av fastigheten. Resultatet var helt utan anmärkningar.

Föreningen planerar utföra fönsterrenovering under 2021. Arbetet beräknas inledas i slutet av sommaren och pågå 6-8 veckor. Förhoppningen är att Corona situationen vid den tidpunkten är under kontroll i Sverige. Om inte, kan projektet behöva senareläggas.



---

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-06-01

**Johan Berg**  
ordförande

**Thomas Lindberg**  
kassör

**Hans Cervin**

**Pauline Flach**

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-

**Eva Stein**  
auktoriserad revisor

**Christian Tollstoy**  
internrevisor