

Årsredovisning

2019

Brf Högberget nr 2

Org nr 716416-4423

Styrelsen för Brf Högberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1007 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-01.

Föreningens fastighet, Nederland Mindre 27 med adress Högbergsgatan 46-50 bebyggdes 1977 av Anders Diös AB och är belägen i Stockholms Stad. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 70 lägenheter och 7 lokaler (6 fr o m 2015-10-01), vilka är hyresrätter. Dessutom finns 60 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

30 st 2 rum och kök

34 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 599 kvm

Det verkliga antalet rum i respektive lägenhet kan ha förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Förskolan Vetenskaparna AB	230	2023-09-30
Progym i Stockholm AB	655	2022-09-30
Utbildningsförvaltningen	734	2023-07-31
ScandinavianAcademy for for Inner Potential AB	115	2021-07-31
Hela Hojen AB	352	2019-11-30 uppsagd
Golvbiten Sthlm AB	17 Lager	Tillsvidare/3mån

Fastigheten har åsatts värdeår 1977.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 377 kr/lägenhet, Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie	Lars Gillberg Annica Dabó Jimmy Petersson Eutimios Carapanos Maria Nordström	Ordförande Kassör
-----------	--	----------------------

Suppleanter	Alexander Palm Branislava Porobic Henrik Törnvall
-------------	---

Styrelsen har sedan extra stämma 2019-08-20 bestått av:

Ordinarie	Lars Gillberg Annica Dabó Jakob Larsson Alexander Palm Eutimios Carapanos	Ordförande Kassör
-----------	---	----------------------

Suppleanter	Branislava Porobic Henrik Törnvall Maria Axelsson
-------------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	BOREV Revision AB
-----------	-------------------

Valberedning	Malin Levelius Victoria Gaunitz Olle Sporrang Annika Öhman	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lindvalls Fastighetsservice (dagtid vardagar) och Bravida (jour för akuta ärenden). Städningen har utförts av Städpoolen AB. Gårdsskötsel har utförts av Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Kabel-tv levereras av Comhem och bredband levereras av Bredband2.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Soprum 46 och 50	2010	Sopkomprimatorer ersatta med sopkärl
Lägenhetsnummer	2010	Lantmäteriets lägenhetsnummer införda
Energideklaration	2010	Energideklaration utförd och lämnad till Boverket
Vindstak västra delen	2010	Ny takbeläggning p.g.a. vattenläckage
Avlopp	2010	Rensning av avloppssystemet (stammar och stick)
Garage	2011	Utbyte av utslitet portmaskineri
Värmecentral	2011	All värmeutrustning växlare m.m. ersatt med ny utr.
Soprum 46 och 50	2011	Pendelstosar med skiftningsautomatik har installerats
Poolrummet	2011	Nytt inpasseringssystem och nya poolregler
Webbsida	2011	Föreningen har en ny Webbsida: www.hogberget2.se
Radonmätning	2011	Radonmätning utförd och godkänd för hela fastigheten
Värmeundercentral	2012	Installation av styrutrustning till värmeundercentralen
Kameraövervakning	2012	Uppdaterad kamerautrustning
Avlopp	2012	Utbyte av avloppsstammar i garagetaket
Gårdarna	2012	Renovering och impregnering av utemöbler, trätrallar, regnskydd m.m.
Loftgångarna	2013	Målning och lagning av loftgångar
Garage	2013	Besiktning och analys av garagegolvet
	2013	Ventilation har anpassats till behoven
Fastighetsskötare	2013	Upphandling fastighetsskötsel
Pool	2013	Nya lampor i poolen
Fastighet	2013	Radonmätning har registrerats (inga förhöjda halter)
Hemsida	2013	Hemsidan har moderniserats
Skalskydd	2013	Låssystem utbytt 46/50 samt vind
Fönster	2014	Byte av de fönster som inte är skyddade av loftgång/balkong
Gårdarna	2014	Utbyte av markplattor på nedre gården slutförd
Cykelparkering	2014	Utökat utrymme för cyklarna i garaget
Gårdsbelysning	2014	Nya armaturer (ljuskällor & stolpar) till alla gårdar
Policy för andrahandsuthyrning	2015	Godkändes av styrelsen
Bredbandshastighet	2015	Ökning av bredbandshastighet till 1 000 Mbit/sek (1 GB)
Balkongdörrar	2015/2016	Justering av alla balkongdörrar
Åtta nya lägenheter	2015/2016	Omvandling av kontor till lägenheter påbörjat
Hiss 46	2015	Ny hiss
Hiss 50	2016	Ny hiss
Skalskydd	2016	Utökat låssystemet
Skalskydd	2017	Utökat låssystemet med röda nyckelbrickor
Kameraövervakning	2017	Nytt bevakningssystem och nya bevakningskameror
Garaget	2017	Pelare och väggar i garaget har renoverats
Brandlarm	2017	Nyinstallation i hela fastigheten
Stamrenovering	2018	Hela fastigheten och samtliga badrum renoverade och tvättstugor
Fönster och balkongdörrar	2018	Samtliga balkongdörrar och de fönster som inte byttes ut 2014
El	2018	Elstigare och säkringsskåp till samtliga lägenheter
Åtta nya lägenheterna återupptaget	2019	Ombyggnationen av lokal till åtta lägenheter
Poolutrymme	2019	Nya bastu och duschutrymme
Tvättstugor	2019	3 nya tvättmaskiner
OVK	2019	Genomförd i hela fastigheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 439 558 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till kostnad av 1 344 889 kronor varav 1 344 889 kronor föreslås att ianspråktagas ur resultatdispositionen.

Bastu och duschutrymmen invid poolen

I början av året slutfördes den stora stamreoveringen, och styrelsen beslutade att i samband med detta renovera bastun och omklädningsrum. En av föreningens medlemmar bistod med designförslag, och en fullständig renovering av såväl bastun som duschutrymmen genomfördes. Samtidigt med detta såg man över belysningen och ytskikten vid poolen. Dessvärre har det varit problem med bastuaggregaten, och värmesäkringarna har löst ut alldeles för tidigt. Med detta förutom, har vi nu ett nytt och mycket tilltalande eget "spa" i fastigheten.

Byggnation av nya lägenheter

Under tidiga våren 2019 tog styrelsen kontakt med WSP, för att med deras support kunna driva ett snabbt och lyckosamt projekt för att äntligen färdigställa de lägenheter som varit planerat sedan länge. Offerter togs in under våren och styrelsen beslutade att hela projektet skulle bedrivas som en totalentreprenad. Det innebär att föreningen tecknar avtal med en entreprenör och beställningen innefattar att leveransen skall bestå av 8 stycken inflyttningsklara lägenheter. Entreprenören blir ansvarig för all planering (projektering) och allt utförande. Denna entreprenadform användes även vid stamreoveringen, och styrelsen tycker att formen har stora fördelar.

Ett antal offerter lämnades in och styrelsen valde till slut att anlita PW Bad & Bygg AB som huvudentreprenör. Projekteringen påbörjades i augusti och hela projektet avslutades i slutet av januari 2020. Allt är godkänt av såväl oss som berörda myndigheter, och anlitade besiktningsmän.

Arbetet under hösten har tagit mycket tid av de som representerat föreningen, med ständiga möten och ständigt bevaka att svara på frågor som uppkommer under projektets gång. Men äntligen är även detta projekt i hamn, och föreningen kan se fram emot att under våren 2020 välkomna nya medlemmar till föreningen till de 8 mycket trevliga bostadsrätterna som nu är klara.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under sommaren och hösten lät föreningen genomföra en OVK. Då undersöks hela ventilationen i hela fastigheten. Inspektören undersöker såväl lägenheter som lokaler samt centrala ventilationsaggregat. Det visade sig att det fanns anmärkningar i såväl lägenheter, som på gemensamt system. Dessutom var det över 10 lägenheter som inspektören inte kunde komma in i för att utföra mätningen. Styrelsen kommer under våren 2020 att följa upp med åtgärder så att besiktningen till slut kan få ett godkännande.

Nya tvättmaskiner

Under året har några gamla tvättmaskiner i tvättstugan bytts ut. Nu finns det 2 mycket nya, eller relativt nya, maskiner i varje tvättstuga.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Policy för andrahandsuthyrning finns.

Poolgruppen har bestått av:

Tomas Enerdal
Conny Zander
Maria Axelsson

Årsavgifterna

Genomsnittlig avgift per 2019-12-31 uppgår till 379 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 306	5 181	5 292	5 060
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-575	-25 129	1 108	-3
Soliditet (%)	-7,5	-7,4	64,0	62,2
Kassalikviditet (%)	41,2	73,7	326,6	247,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 700	2 000	2 500	1 000
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 758	5 958	3 958	2 622
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	379	379	379	341
Lån kronor per kvm yta (loa+boa)	6 252	5 120	1 584	1 584

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2019 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2020.

2

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 666 950	8 105 150	5 958 317	1 656 281	-25 128 565
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 700 000		-2 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-5 900 000		5 900 000
Balanseras i ny räkning				-21 928 565	21 928 565
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-575 302
Belopp vid årets utgång	6 666 950	8 105 150	2 758 317	-20 272 284	-575 302

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad underskott	-20 272 284
årets förlust	-575 302
	-20 847 586

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond	2 700 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 344 889
i ny räkning överföres	-22 202 697
	-20 847 586

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 306 164	5 180 576
Övriga rörelseintäkter		48 715	55 891
Summa rörelseintäkter		5 354 879	5 236 467
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 519 500	-28 455 413
Övriga externa kostnader	5	-336 486	-1 130 364
Personalkostnader	6	-295 262	-277 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 035	-413 035
Summa rörelsekostnader		-5 564 282	-30 276 183
Rörelseresultat		-209 403	-25 039 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 677	11 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 576	-100 397
Summa finansiella poster		-365 899	-88 849
Resultat efter finansiella poster		-575 302	-25 128 565
Resultat före skatt		-575 302	-25 128 565
Årets resultat		-575 302	-25 128 565

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 549 802	23 951 574
Inventarier, verktyg och installationer	8	84 468	95 731
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	19 280 431	10 415 882
Summa materiella anläggningstillgångar		42 914 701	34 463 187
Summa anläggningstillgångar		42 914 701	34 463 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2
Övriga fordringar	10	1 129 766	1 947 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 918	200 884
Summa kortfristiga fordringar		1 193 684	2 148 552
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205 503	577 124
Summa kassa och bank		205 503	577 124
Summa omsättningstillgångar		1 399 187	2 725 676
SUMMA TILLGÅNGAR		44 313 888	37 188 863

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 772 100	14 772 100
Yttre reparationsfond		2 758 317	5 958 317
Summa bundet eget kapital		17 530 417	20 730 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 272 284	1 656 281
Årets resultat		-575 302	-25 128 565
Summa fritt eget kapital		-20 847 586	-23 472 284
Summa eget kapital		-3 317 169	-2 741 867
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	44 200 000	36 200 000
Övriga skulder		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		44 234 000	36 234 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		506 761	2 292 170
Skatteskulder		178 819	18 019
Övriga skulder	14	59 935	59 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 651 542	1 326 667
Summa kortfristiga skulder		3 397 057	3 696 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 313 888	37 188 863

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med 250-årig plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

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

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	3 364 896	3 304 568
Hysesintäkter garage och p-platser	567 937	549 765
Fastighetsskatt momsregistrerade	410 724	291 432
Årsavgifter bostäder	1 744 308	1 744 308
Hysesbortfall ./.	-847 624	-775 652
Vatten/avlopp	15 573	15 803
Ventilation	50 352	50 352
Övriga ersättningar och intäkter	48 715	55 891
	5 354 881	5 236 467

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	439 558	266 094
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 344 889	25 711 898
	1 784 447	25 977 992

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	209 328	202 243
Obligatorisk ventilationskontroll	38 750	0
Besiktning / Serviceavtal	37 189	35 306
Yttre skötsel / Snöröjning	56 250	66 753
Fastighetsel	370 211	420 424
Uppvärmning	676 916	665 445
Vatten	147 478	105 669
Sophämtning	158 876	148 866
Fastighetsförsäkring	183 697	139 655
Kabel-TV / Internet	215 967	213 470
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	640 390	479 590
	2 735 052	2 477 421

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	39 802	41 312
Revisionsarvode	22 662	22 166
Förvaltningsarvode	94 356	92 809
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	1 950	8 302
Övriga externa tjänster/kostnader	91 489	931 072
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	36 000	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	50 227	34 703
	336 486	1 130 364

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	163 000	141 847
Mötesarvoden	18 600	22 200
Löner övriga	44 100	50 496
Sociala avgifter	69 184	62 386
Bilersättningar skattefria	377	444
	295 261	277 373

Not 7 Byggnader och mark

Byggnad, ventilationsanläggning, nybyggda lägenheter samt fastighetsreivering.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 319 290	26 319 290
Ingående anskaffningsvärden mark	5 300 000	5 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 619 290	31 619 290
Ingående avskrivningar	-7 667 716	-7 265 944
Årets avskrivningar	-401 772	-401 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 069 488	-7 667 716
Utgående redovisat värde	23 549 802	23 951 574
Taxeringsvärden byggnader	76 400 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	134 000 000	94 600 000
	210 400 000	165 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Bredband

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 525	546 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 525	546 525
Ingående avskrivningar	-450 794	-439 531
Årets avskrivningar	-11 263	-11 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-462 057	-450 794
Utgående redovisat värde	84 468	95 731

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Ombyggnad av lokal till 8 lägenhet som ska färdigställas i början av 2020 för att sedan upplåtas våren och sommaren 2020.

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	19 280 431	10 415 882
	19 280 431	10 415 882

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	293 752	173 666
Momsfordran	39 473	96 771
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	796 541	1 677 229
	1 129 766	1 947 666

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 104	143 874
Förutbetald kabel-TV	52 814	30 145
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	26 865
	63 918	200 884

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	36 200 000
	44 200 000	36 200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån, 3-mån rörlig ränta	0,83	2020-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB Bolån, 3-mån rörlig ränta	0,83	2020-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB Bolån, 3-mån rörlig ränta	0,83	2020-03-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	0,84	2022-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB Bolån	1,12	2024-03-28	15 000 000	15 000 000
SEB Bolån, 3-mån rörlig ränta	0,83	2021-01-28	2 000 000	
SEB Bolån	0,49	2020-10-28	6 000 000	
			44 200 000	36 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 200 000 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	14
Inre reparationsfond	59 860	59 860
Avräkning hyror	75	0
	59 935	59 874

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

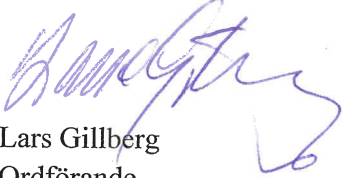
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	160 900	138 396
Upplupna sociala avgifter	52 107	43 483
Upplupna räntekostnader	12 871	5 243
Förskottsbetalda hyror och avgifter	667 625	688 040
Upplupna vatten avgifter	29 164	0
Upplupna uppvärmningskostnader	84 545	95 446
Upplupna elavgifter	25 434	41 274
Upplupna renhållningsavgifter	28 252	0
Beräknat arvode för revision	23 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 567 645	292 785
	2 651 543	1 326 667

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

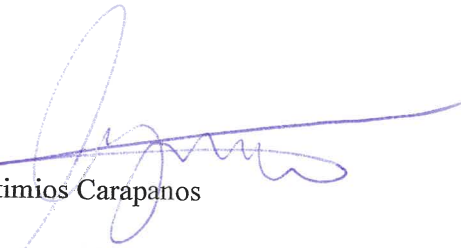
Arbetet med att bygga om lokalen till bostäder slutförs och lägenheterna ska försäljas med start under våren 2020.

Byta hiss i trapphus 48.

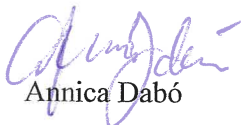
Stockholm den 6/4 2020



Lars Gillberg
Ordförande



Eutimios Carapanos



Annica Dabó



Jakob Larsson



Alexander Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

BOREV Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2, org.nr 716416-4423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 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 försummelse 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 den 27 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor