

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikation på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2038.
- 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 1973-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen efter årsstämman 2019-05-16

Camilla Anna Karin Johnsson	Ledamot
Erik Robert Löfgren	Ledamot
Carlo Filippo Negri	Ledamot
Maria Christina Sahlstrand	Ledamot
Kina Inga Katarina Sandborgh	Ledamot
Sven Marcus Andersson	Suppleant
Brita Gabriella Boris	Suppleant
Hedvig Evelina Alexandra Netterberg	Suppleant
Mogens Sören Staermose	Suppleant

Jan Larsson, Orvar Säfström, John Kokko och Christine Högström avgick som ordinarie ledamöter vid årsstämman 2019-05-16.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Ordinarie Extern	Huvudansvarig revisor Johan Svärdlöf
Frida Åkerblom Martin Svalander	Ordinarie Intern Suppleant Intern	

Valberedning

Monica Buchheim Orvar Säfstrom Fredrik Jonsson Mina Panic	Sammanställande
--	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BERGSGRUVAN STÖRRE 37	1973	Stockholm
BERGSGRUVAN STÖRRE 38	1973	Stockholm

Brf Högbergets adress är Högbergsgatan 72 - 74, 118 54 Stockholm.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.

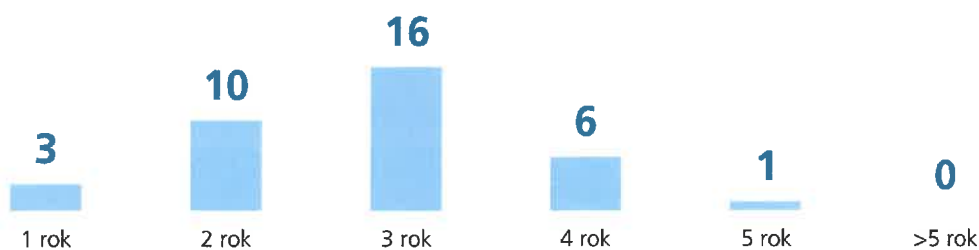
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 732 m², varav 2 704 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Källare 72 gårdshus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019-03-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny port 72 gat	2019	
Handledare trappa	2019	Till tre källare
Ventilationsfläktar 72 gata	2019	
Takmålning gårdshus	2018	
Renovering lilla gårdshuset	2018	
Sotning	2018	Samtliga aktiva rökgångar
Byte varmvattenberedare 72gård	2017	
Markavrinning 74 gård	2017	Markarbete för att ordna fullgod dränering längs gavel.
Installation rättstoppare	2017	Installerad på utgående avlopp 72gat.
Service av brandsläckare	2017	
Spolning samtliga stammar	2015	Besiktningen 2015 visade att stammarna är i gott skick. Nästa spolning 2018
Underhåll tak 72-74 gat	2014	
Hissmaskineri utbytt	2004	
Nybyggnad tvättstuga	2004	Lilla tvättmaskinen utbytt 2015
Isolerglas i fönster mot gatan	2002	
Omläggning av tak	1975	
Omputsning fasad 72 gat	1975	Baksida 2009
Elstambyte	1975	
Rörstambyte	1975	
Omputsning fasad 72 gård	1975	
Fönsterrenovering 72-74 gat	1975	Framsida 2004, Baksida 2009, Målning och reparation samtliga 2016
Fönsterrenovering 72-74 gård	1975	Framsida 2007, Baksida 2012, Besiktning 2016
Omputsning fasad 74 gat	1975	Baksida 1998
Omputsning fasad 74 gård	1975	Framsida 2008, Baksida 1998
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönstermålning gårdshusen	2020	Mot framgården
Byte rökgasfläkt 72 gård	2020	
Trapphusrenovering	2020 - 2021	Samtliga trapphus
Byte takplåt	2021	Gathusen
Byte av tvättmaskiner	2021	
Nyputs fasad 72 A	2022	Mot bakgården
Fönstermålning gårdshusen	2023	Mot bakgården
Byte styrsystem m.m. hiss	2023	74 gat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

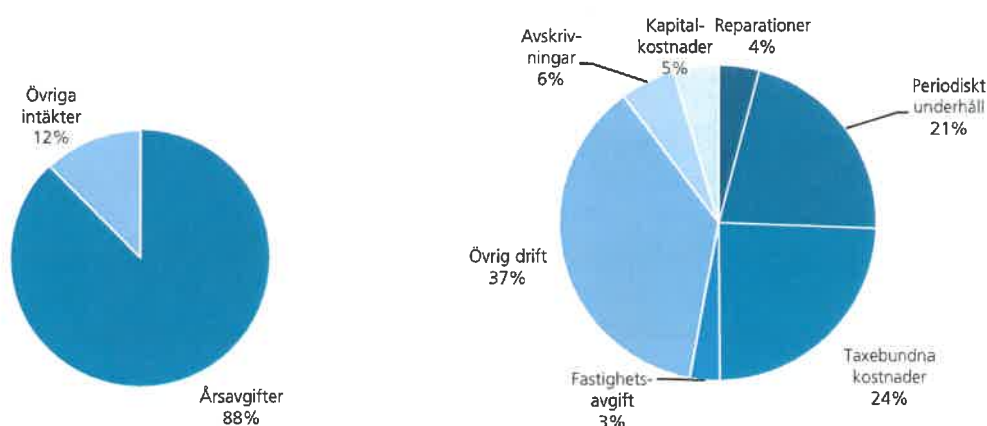
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Habitek

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	524 928	923 983
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 624 752	1 896 254
Finansiella intäkter	261	268
Minskning kortfristiga fordringar	2 030	792
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 866
	1 627 043	1 966 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 448 737	2 259 891
Finansiella kostnader	73 428	59 488
Minskning av långfristiga skulder	45 856	45 856
Minskning av kortfristiga skulder	14 619	0
	1 582 640	2 365 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	569 332	524 928
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 403	-399 055

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmar

Som nya medlemmar hälsar vi Francisco, Anna Clara och William välkomna. Vi tackar Janne och Helen för deras tid som medlemmar.

Styrelsens arbete

Styrelsen har granskat föreningens löpande kostnader och avtal med externa leverantörer med målet att sänka föreningens utgifter. I samband med detta arbete har föreningens tekniska förvaltare bytts ut och ett nytt elavtal har tecknats. Styrelsen har även fortsatt utreda de vattenskador som orsakat stora kostnader för föreningen under 2018. Vad gäller underhåll och förbättringar i fastigheten har service av samtliga brandsläckare i gemensamma utrymmen utförts, en ny entréport i 72:an installerats i tidstypisk stil för husets byggår, installation av ventilationsfläktar i 72 gathus samt handledare monterats i de tre källartrappor som tidigare saknat detta för att förbättra säkerheten vid passage.

Teknisk förvaltning

Den årliga statuskontrollen av fastigheten genomfördes av vår tekniska förvaltare Stoft och underhållsplanen uppdaterades. Under hösten beslutade styrelsen att avsluta samarbetet med Stoft och efter en urvalsprocess med flertalet företag tecknades kontrakt på teknisk förvaltning med Habitek från januari 2020. Det nya avtalet innefattar rondering av gemensamma utrymmen varannan vecka samt jourutryckningsavtal.

Gemensamma aktiviteter

Under året har vi haft många gemensamma aktiviteter i husen och på gården: firande av Valborg, vår- och höststädning med korvgrillning samt kräftska i augusti. I år firades Halloween med ett läskigt Alien-tema där många glada och nöjda barn och vuxna bjöds på elixir. Till och med SVT kom och filmade tillställningen! Året avslutades med ett tämligen välbesökt Luciafirande med glögg och sång vid föreningens julgran.

Gårdsgruppen

På sommaren vattnades växter och sköttes gården gemensamt av de som var hemma. Gamla utemöbler har i vanlig ordning rensats ut och en ny möbelgrupp köptes in som ställdes upp på bakgården. Inför vår och höst organiserades gårdsstädningar som blev välbesökta. På vårstädningen beställdes även en container för utrensning av bytesrummet, gemensamma rum på vindar samt medlemmars personliga ägodelar. Gårdsstädningarna avslutades båda med gemensam korvgrillning. Vintermånaderna under början av 2019 var relativt snörika, men med delat ansvar mellan föreningens medlemmar genom snöskottning- och sandningslistor hanterades det bra.

Tvättstugegruppen

Tvättstugan har varit välfungerande under året och endast löpande underhåll har behövts i form av ett fåtal reparationer utav ett par maskiner samt en torktumlare.

Festgruppen

Festgruppen har under året förberett och serverat buffé till årsmötet, stått för korvgrillning med tillbehör vid vår- och höststädning samt serverat glögg och pepparkakor vid det traditionella luciafirandet på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	510	504	498
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 619	1 636	1 653	1 670
Elkostnad/m ² totalyta	94	98	84	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	22	21	21
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	-513	40	-126
Nettoomsättning (tkr)	1 624	1 591	1 572	1 544

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 704 m² bostäder och 28 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	492 000	0	0	492 000
Fond för yttre underhåll	75 177	75 177	-213 206	213 206
S:a bundet eget kapital	567 177	75 177	-213 206	705 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 250 184	-75 177	-299 312	-875 695
Årets resultat	13 188	13 188	512 518	-512 518
S:a ansamlad förlust	-1 236 996	-61 989	213 206	-1 388 213
S:a eget kapital	-669 819	13 188	0	-683 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 175 006
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 177
summa balanserat resultat	-1 236 996

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

75 177
-1 161 819

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 612 727	1 579 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 025	317 225
Summa rörelseintäkter		1 624 752	1 896 254
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 239 127	-2 027 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 690	-194 150
Personalkostnader	Not 6	-37 920	-37 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 661	-89 661
Summa rörelsekostnader		-1 538 398	-2 349 552
RÖRELSERESULTAT		86 355	-453 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 428	-59 488
Summa finansiella poster		-73 167	-59 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 188	-512 518
ÅRETS RESULTAT		13 188	-512 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 346 958	3 436 619
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 346 958	3 436 619
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 349 758	3 439 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	594 957	552 583
Summa kortfristiga fordringar		594 957	552 583
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		877	877
Summa kassa och bank		877	877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		595 834	553 460
SUMMA TILLGÅNGAR		3 945 591	3 992 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		492 000	492 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	75 177	213 206
Summa bundet eget kapital		567 177	705 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 250 184	-875 695
Årets resultat		13 188	-512 518
Summa fritt eget kapital		-1 236 996	-1 388 213
SUMMA EGET KAPITAL		-669 819	-683 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 332 801	4 378 657
Summa långfristiga skulder		4 332 801	4 378 657
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 800	45 800
Leverantörsskulder		72 067	152 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	164 742	99 097
Summa kortfristiga skulder		282 609	297 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 945 591	3 992 879

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 anspråktagande 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 413 694	1 379 212
Hyror lokaler	12 000	12 365
Vattenintäkter	182 616	182 616
Elintäkter	4 400	4 800
Öresutjämning	17	36
	1 612 727	1 579 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	0	305 200
Återbäring försäkringsbolag	12 025	12 025
	12 025	317 225

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 000	57 000
	Fastighetsskötsel beställning	25 312	13 526
	Fastighetsskötsel gård beställning	146	0
	Snöröjning/sandning	27 094	39 500
	Städning entreprenad	45 588	43 440
	Städning enligt beställning	280	5 798
	Mattvätt/Hyrmattor	10 410	10 128
	Sotning	4 688	91 031
	Hissbesiktning	3 566	2 539
	Gård	0	4 564
	Serviceavtal	25 391	25 143
	Förbrukningsmateriel	1 225	5 644
	Störningsjour och larm	2 658	2 589
	Brandskydd	63 023	0
		266 381	300 901
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	28 601
	Tvättstuga	5 981	6 395
	Källare	2 788	0
	Entré/trapphus	6 239	12 174
	Lås	6 514	1 948
	VVS	4 535	14 593
	Ventilation	7 374	127 267
	Elinstallationer	0	4 489
	Tak	0	14 950
	Fönster	12 188	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 857
	Skador/klotter/skadegörelse	3 750	11 276
	Vattenskada	17 367	577 148
		66 735	802 697
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	201 995
	Entré/trapphus	144 805	0
	VVS	0	101 000
	Ventilation	201 724	0
	Tak	0	26 250
		346 529	329 245
	Taxebundna kostnader		
	El	256 496	265 010
	Vatten	72 174	71 440
	Sophämtning/renhållning	55 151	51 608
	Grovsopor	5 921	0
		389 742	388 058
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 266	44 870
	Självrisk	0	46 800
	Kabel-TV	10 432	10 238
	Bredband	56 880	56 880
		119 578	158 788
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 162	48 132
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 239 127	2 027 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	359	654
	Revisionsarvode extern revisor	22 375	21 750
	Föreningskostnader	1 498	2 044
	Styrelseomkostnader	3 126	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 904	2 296
	Förvaltningsarvode	61 596	59 718
	Administration	2 482	2 433
	Konsultarvode	72 219	99 897
	Tidningar facklitteratur	0	330
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		171 690	194 150

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	7 920	7 920
		37 920	37 920

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	54 783	54 783
	Förbättringar	34 878	34 878
		89 661	89 661

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 182 152	6 182 152
	Utgående anskaffningsvärde	6 182 152	6 182 152
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 745 534	-2 655 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 661	-89 661
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 835 195	-2 745 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 346 958	3 436 619
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	776 000	776 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 059 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	41 000 000
		83 059 000	63 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	63 000 000
	Lokaler	59 000	0
		83 059 000	63 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 222	36 222
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 222	36 222
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 222	-36 222
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 222	-36 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 093	22 093
	Skattefordran	4 409	6 439
	Klientmedel hos SBC	568 455	524 051
		594 957	552 583

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	213 206	147 206
	Reservering enligt stadgar	75 177	66 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Omföring från reservfond	-213 206	0
	Vid årets slut	75 177	213 206

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,690 %	2 480 793	2 506 773	rörligt
	Nordea	1,690 %	1 897 808	1 917 684	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 378 601	4 424 457	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 800	-45 800	
			4 332 801	4 378 657	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 149 601 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 297 500	5 297 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	12 042	0
	Sophämtning	13 795	0
	Ränta	7 271	6 750
	Avgifter och hyror	131 634	92 347
		164 742	99 097

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

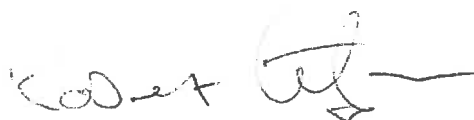
Arbete med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats under januari 2020. Den nuvarande underhållsplanen kommer att ses över i samarbete med den nya tekniska förvaltaren och prioritetsordningen kan därför komma att ändras. Därav kan i nuläget inga större underhållsarbeten under 2020 specificeras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 13 2020

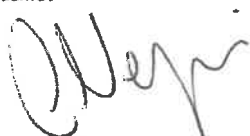


Camilla Anna Karin Johnsson
Ledamot

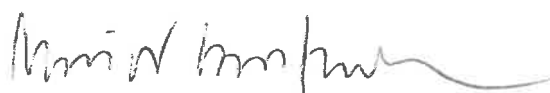


Erik Robert Löfgren
Ledamot

Carlo Filippo Negri
Ledamot



Kina Inga Katarina Sandborgh
Ledamot



Maria Christina Sahlstrand
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 14 2020



Jöran Svärdlöf
Extern revisor



Frida Åkerblom
Intern revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högberget, org.nr 702002-9323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högberget för år 2019.

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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2020-04-30



Johan Svärdlöf
Auktoriserad revisor

Stockholm den



Frida Åkerblom
Icke-kvalificerad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 387 000	1 413 694	1 387 000
Hyror lokaler	14 000	12 000	12 000
Vattenintäkter	183 000	182 616	186 000
Elintäkter	4 000	4 400	4 000
Öresutjämning	0	17	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 025	0
	1 588 000	1 624 752	1 589 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-57 000	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-25 312	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-146	-3 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-27 094	-51 000
Städning entreprenad	-46 000	-45 588	-45 000
Städning enligt beställning	-2 000	-280	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-10 410	-11 000
Sotning	0	-4 688	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 566	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-4 000	0	-7 000
Serviceavtal	-27 000	-25 391	-27 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 225	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	-2 658	-3 000
Brandskydd	0	-63 023	-60 000
	-241 000	-266 381	-277 000
Reparationer			
Tvättstuga	-15 000	-5 981	0
Källare	0	-2 788	0
Entré/trapphus	0	-6 239	-130 000
Lås	0	-6 514	0
VVS	0	-4 535	0
Ventilation	0	-7 374	0
Fönster	0	-12 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 750	0
Vattenskada	0	-17 367	0
Övrigt	-350 000	0	-200 000
	-365 000	-66 735	-330 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-208 000
Entré/trapphus	0	-144 805	0
VVS	0	0	-165 000
Ventilation	0	-201 724	0
Huskropp utvändigt	0	0	-145 000
	0	-346 529	-518 000
Taxebundna kostnader			
El	-276 000	-256 496	-236 000
Vatten	-72 000	-72 174	-67 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-55 151	-53 000
Grovsopor	-11 000	-5 921	-11 000
	-414 000	-389 742	-367 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-52 266	-45 000
Kabel-TV	-11 000	-10 432	-11 000
Bredband	-60 000	-56 880	-60 000
	-118 000	-119 578	-116 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 194	-50 162	-49 000
	-50 194	-50 162	-49 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-359	-295
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 375	-21 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 498	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 126	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 904	-4 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-61 596	-61 000
Administration	-3 000	-2 482	-5 000
Konsultarvode	-40 000	-72 219	-90 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 130	-5 000
	-146 000	-171 690	-193 295
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 920	-10 000
	-40 000	-37 920	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-55 000	-54 783	-55 000
Förbättringar	-35 000	-34 878	-35 000
	-90 000	-89 661	-90 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 464 194	-1 538 398	-1 980 295
RÖRELSERESULTAT	123 806	86 355	-391 295
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	261	0
Låneräntor	-78 000	-73 399	-77 000
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	-78 000	-73 167	-77 000
RESULTAT	45 806	13 188	-468 295

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