

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II

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 2017 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även inbegripa att uthyra lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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

Gustav Arvid Michael Bergström	Ledamot
Sonia Marina Campos	Ledamot
Chi Hong Tommy Chau	Ledamot
Olle Karén	Ledamot
Aili Maria Meikop	Ledamot
Elsy Rose Marie Öhlund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Chi Hong Tommy Chau och Olle Karén.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Aleksander Lestarić

Robert Mjörnberg

Anna Sjöblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkivfotot 1	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

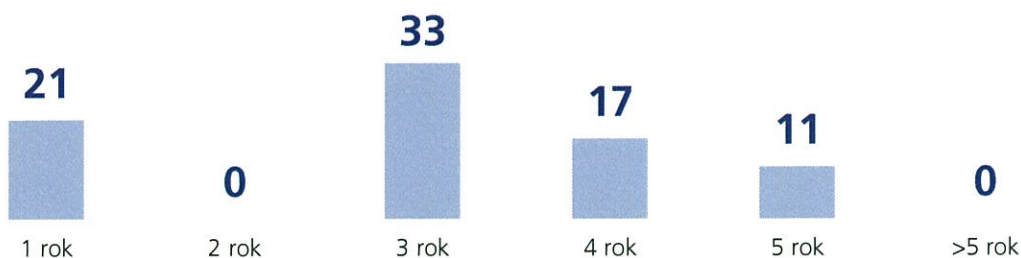
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 356 m², varav 5 756 m² utgör lägenhetsyta och 600 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	enl. underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Infometric AB	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel
OTIS AB/ Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissavtal / Besiktningar
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV
Stockholm Exergi	Värme
Stockholm Vatten	Vatten
Trafikkontoret Stockholm stad	Sophämtning
Una portar	Underhåll garageport
Wendelius	Taggsystem
AB Hus och Villaträdgårdar	Trädgårdsskötsel & snöröjning
Klotterkonsulten	Sanering av klotter
Miljöhuset i Stockholm	Rengöring av soptunnor
SBC (fd Österåker)	Ekonomisk förvaltning
Katarzyna Glaza	Städning

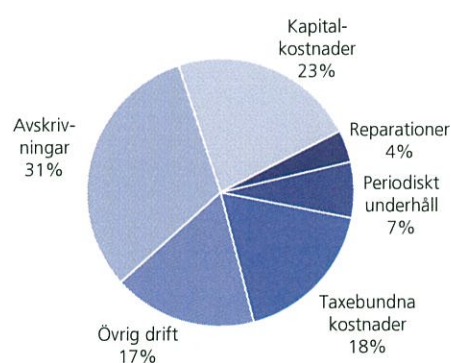
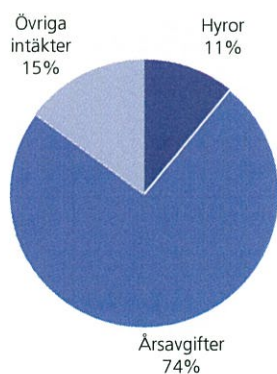
Föreningens ekonomi

Vi fortsätter ha en god likviditetssituation. Justerat för den engångsamorteringen som skedde under 2019 på 1 000 000 kr så ökade vi våra likvida medel med 255 523 kr. Detta innebär att våra intäkter täcker våra löpande kostnader för förra året och att vi ligger på en amorteringstakt som styrelsen är nöjd med.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 980 326	2 264 630
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 104 900	5 077 349
Finansiella intäkter	34	71
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 815
	5 104 934	5 104 235
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 888 153	2 933 015
Finansiella kostnader	1 407 302	1 229 106
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 988
Minskning av långfristiga skulder	1 500 464	220 431
Minskning av kortfristiga skulder	53 492	0
	5 849 411	4 388 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 235 849	2 980 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-744 477	715 696

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört följande:

Slipat och lackerat portarnas träpartier, för att undvika röta och skador.

Installerat ledbelysning i alla trapphus, garage samt ute på gården för att spara energi.

OVK-åtgärder efter besiktning är snart helt färdigställda, och vi kommer att erhålla ett godkänt besiktningsprotokoll för OVK. Detta har utförts av Franska bukten.

Vi har bytt leverantör för hiss-skötsel från OTIS till Amsler hiss, vilket är bättre kostnadsmässigt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	659	659	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 814	14 075	14 113	14 134
Elkostnad/m ² totalyta	75	73	60	52
Värmekostnad/m ² totalyta	77	81	80	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	221	193	298	295
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 152	-1 046	-1 177	-1 353
Nettoomsättning (tkr)	5 052	5 003	4 978	4 782

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 756 m² bostäder och 600 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	115 120 000	0	0	115 120 000
Upplåtelseavgifter	49 754 149	0	0	49 754 149
Fond för yttre underhåll	1 214 685	424 065	-176 500	967 120
S:a bundet eget kapital	166 088 834	424 065	-176 500	165 841 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 353 064	-424 065	-869 951	-6 059 048
Årets resultat	-1 152 272	-1 152 272	1 046 451	-1 046 451
S:a ansamlad förlust	-8 505 335	-1 576 337	176 500	-7 105 499
S:a eget kapital	157 583 499	-1 152 272	0	158 735 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 152 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 928 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-424 065
summa balanserat resultat	-8 505 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	420 444
att i ny räkning överförs	-8 084 892

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	5 051 863	5 003 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 037	74 253
Summa rörelseintäkter		5 104 900	5 077 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 376 725	-2 361 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 625	-400 496
Personalkostnader	Not 6	-21 803	-171 072
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 961 751	-1 961 751
Summa rörelsekostnader		-4 849 903	-4 894 765
RÖRELSERESULTAT		254 996	182 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 407 302	-1 229 106
Summa finansiella poster		-1 407 268	-1 229 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 152 272	-1 046 451
ÅRETS RESULTAT		-1 152 272	-1 046 451

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	235 641 020	237 602 771
Summa materiella anläggningstillgångar	235 641 020	237 602 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	235 641 020	237 602 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 550	1 550
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 632 101	2 375 328
Summa kortfristiga fordringar	1 633 651	2 376 878
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	626 230	627 480
Summa kassa och bank	626 230	627 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 259 881	3 004 358
SUMMA TILLGÅNGAR	237 900 901	240 607 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 874 149	164 874 149
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 214 685	967 120
Summa bundet eget kapital		166 088 834	165 841 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 353 064	-6 059 048
Årets resultat		-1 152 272	-1 046 451
Summa fritt eget kapital		-8 505 335	-7 105 499
SUMMA EGET KAPITAL		157 583 499	158 735 770
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 595 484	25 000 000
Summa långfristiga skulder		24 595 484	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	54 917 953	56 013 901
Leverantörsskulder		294 762	375 771
Skatteskulder		48 040	28 980
Övriga skulder		7 990	86 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	453 173	366 456
Summa kortfristiga skulder		55 721 918	56 871 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 900 901	240 607 128

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 791 511	3 791 511
Hyor garage moms	120 950	112 050
Hyor parkering	750	0
Hyor garage	434 450	402 650
Kabel-TV intäkter	230 010	230 010
Varmvattenintäkter	197 937	191 311
Elintäkter	276 254	266 697
Övriga debiterade avgifter	0	600
Överlåtelse/pantsättning	0	8 302
Öresutjämning	0	-35
	5 051 863	5 003 096

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	37 475	71 593
Övriga intäkter	15 562	2 660
	53 037	74 253

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	122 700
Fastighetsskötsel beställning	27 797	19 719
Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 500	78 750
Snöröjning/sandning	61 750	85 256
Städning entreprenad	144 500	108 637
Städning enligt beställning	30 250	15 179
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
Hissbesiktning	11 250	7 438
Myndighetstillsyn	0	12 500
Gemensamma utrymmen	0	2 766
Garage	1 075	1 744
Soppantering	5 625	0
Gård	0	11 963
Serviceavtal	30 561	117 890
Förbrukningsmateriel	5 548	0
Brandskydd	20 375	11 875
	496 231	631 417
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	25 369
Gemensamma utrymmen	0	2 706
Tvättstuga	9 028	9 384
Soppantering/återvinning	4 054	4 369
Entré/trapphus	2 657	17 753
Lås	31 187	15 373
VVS	23 915	7 571
Värmeanläggning/undercentral	0	8 007
Ventilation	41 830	54 943
Elinstallationer	12 878	35 819
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 750
Hiss	0	7 355
Fönster	66 730	23 079
Garage/parkering	32 918	31 230
Skador/klotter/skadegörelse	18 944	115 012
	244 141	361 720
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	96 875
Entré/trapphus	62 050	0
Ventilation	190 148	0
Elinstallationer	168 246	41 875
Garage/parkering	0	37 750
	420 444	176 500
Taxebundna kostnader		
El	479 809	464 449
Värme	488 383	512 789
Vatten	92 361	95 726
Sophämtning/renhållning	45 511	37 554
Grovsopor	3 980	3 581
	1 110 044	1 114 099
Övriga driftkostnader		
Försäkring	72 135	63 222
	72 135	63 222
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 550	14 490
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 376 725	2 361 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	0	919
	Tele- och datakommunikation	249 696	245 064
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	25 450
	Föreningskostnader	3 434	10 943
	Styrelseomkostnader	0	77
	Fritids- och trivselkostnader	479	1 200
	Förvaltningsarvode	186 692	72 903
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	19 667
	Administration	9 051	9 696
	Konsultarvode	5 055	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 770
		489 805	400 496
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 250	132 100
	Sociala kostnader	4 553	38 972
		21 803	171 072
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 961 751	1 961 751
		1 961 751	1 961 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	246 921 087	246 921 087
	Utgående anskaffningsvärde	246 921 087	246 921 087
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 318 316	-7 356 566
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 961 751	-1 961 751
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 280 067	-9 318 316
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 641 020	237 602 771
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 746 022	50 746 022
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 355 000	84 449 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	26 000 000
		141 355 000	110 449 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	109 000 000
	Lokaler	3 355 000	1 449 000
		141 355 000	110 449 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 482	22 482
	Klientmedel hos SBC	1 609 619	2 352 846
		1 632 101	2 375 328
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	967 120	686 324
	Reservering enligt stadgar	424 065	331 347
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-176 500	-50 551
	Vid årets slut	1 214 685	967 120

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,140 %	24 704 916	24 811 169	2024-12-06
SBAB	3,610 %	25 000 000	25 000 000	2020-12-14
SBAB	0,910 %	6 259 197	6 293 408	2020-03-12
SBAB	0,910 %	23 549 324	24 909 324	2020-12-16
Summa skulder till kreditinstitut		79 513 437	81 013 901	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 917 953	-56 013 901	
		24 595 484	25 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 990 097 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 744	3 623
Avgifter och hyror	426 502	347 757
Upplupna kostnader	22 927	15 076
	453 173	366 456

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att under slutet av 2020 genomföra stamspolning i fastigheterna, enligt UH-planen.

Vi ska installera laddnings-stationer i garaget för el-bilar, troligtvis under 2020.

Vi planerar att hantera/återvinna matavfall genom att dela det fristående soprummet med vår grannförening.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 9/3 2020



Gustav Arvid Michael Bergström
Ledamot



Sonia Marina Campos
Ledamot



Chi Hong Tommy Chau
Ledamot



Olle Karén
Ledamot

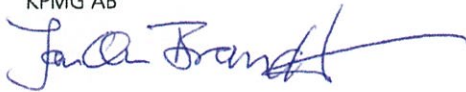


Aili Maria Meikop
Ledamot



Elsy Rose Marie Öhlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högdalstorget II, org. nr 769622-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högdalstorget II för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högdalstorget II 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Solna den 27 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 791 000	3 791 511	3 791 000
Hyror garage moms	108 000	120 950	109 000
Hyror parkering	0	750	0
Hyror garage	418 000	434 450	421 000
Kabel-TV intäkter	230 000	230 010	230 000
Varmvattenintäkter	183 000	197 937	180 000
Elintäkter	254 000	276 254	250 000
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	37 475	0
Övriga intäkter	0	15 562	0
	4 984 000	5 104 900	4 981 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-128 000	0	-49 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-27 797	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-82 000	-157 500	-55 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-61 750	-32 000
Städning entreprenad	-114 000	-144 500	-79 000
Städning enligt beställning	-8 000	-30 250	-3 000
Hissbesiktning	-8 000	-11 250	-8 000
Myndighetstillsyn	-14 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Garage	-1 000	-1 075	0
Sophantering	0	-5 625	0
Gård	-4 000	0	0
Serviceavtal	-123 000	-30 561	-128 000
Förbrukningsmateriel	-22 000	-5 548	-24 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-13 000
Brandskydd	-13 000	-20 375	0
	-567 000	-496 231	-417 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-267 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-9 028	0
Sophantering/återvinning	0	-4 054	0
Entré/trapphus	0	-2 657	0
Lås	0	-31 187	0
VVS	0	-23 915	0
Ventilation	0	-41 830	0
Elinstallationer	0	-12 878	0
Fönster	0	-66 730	0
Garage/parkering	0	-32 918	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-18 944	0
	-267 000	-244 141	-200 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-62 050	0
Ventilation	0	-190 148	0
Elinstallationer	0	-168 426	0
	0	-420 624	0

Taxebundna kostnader			
El	-484 000	-479 809	-395 000
Värme	-534 000	-488 383	-532 000
Vatten	-96 000	-92 361	-97 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-45 511	-43 000
Grovsopor	-4 000	-3 980	-5 000
	-1 158 000	-1 110 044	-1 072 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-72 135	-66 000
	-66 000	-72 135	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 550	-33 550	-15 000
	-33 550	-33 550	-15 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-255 000	-249 696	-256 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 000	-27 000
Föreningskostnader	-11 000	-3 434	-8 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-479	-1 000
Förvaltningsarvode	-77 000	-186 692	-101 000
Förvaltningsarvoden övriga	-21 000	-1 163	-31 000
Administration	-16 000	-9 051	-14 000
Korttidsinventarier	0	180	0
Konsultarvode	0	-5 055	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 900	-7 000
	-419 000	-489 625	-446 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-136 000	-17 250	-136 000
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-4 553	-44 000
	-180 000	-21 803	-180 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 962 000	-1 961 751	-1 962 000
	-1 962 000	-1 961 751	-1 962 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 652 550	-4 849 903	-4 358 000
RÖRELSERESULTAT	331 450	254 996	623 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-1 600 000	-1 407 302	-1 815 000
	-1 600 000	-1 407 268	-1 815 000
RESULTAT	-1 268 550	-1 152 272	-1 192 000