



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsäter

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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 att höjas.

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 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-10 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

Linda Weman Tell	Ledamot
Elin Ingrid Elisabeth Bonnier	Ledamot
Karl Ove Strand	Ledamot
Elsa Maria Leonida Strömholm	Ledamot

Klara Louise Kvarnung	Suppleant
Bertil Sonny Thorelli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Lundgren	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Marja-Leena Lehtola	Sammankallande
---------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 13	1910	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elvärme och kakelugnar.

Byggnadsår och ytor

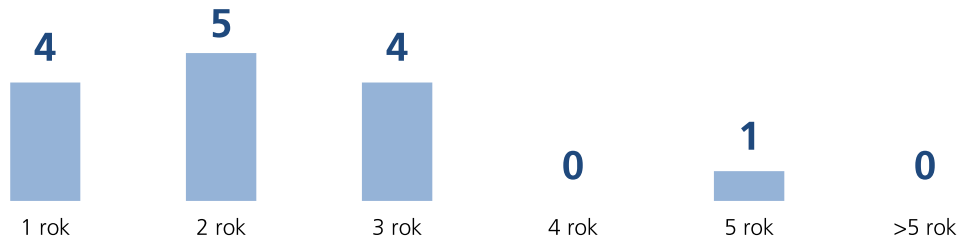
Fastigheten bebyggdes 1893 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 175 m², varav 1 175 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerade smartfälla	2020	Installerade i avloppsrören för att undvika skador från råttor.
Uppdaterade brandskyddet i huset	2020	Nya brandsläckare och brandvarnare.
Sotning	2019	Alla röckanaler i bruk sotades.
Nya portar	2019	Ytterport och port mot gården byttes.
Energideklaration	2019	Enligt information på anslagstavla i entrén.
Brandskyddsinspektion	2019	Status av brandstäder utan anmärkning.
Renovering av gårdsfasad	2017	Fasaden renoverades och en mer tidstypisk kulör målades
Balkonger byggdes mot gården	2017	Sju stycken balkonger sattes upp mot gården
Ny gatufasad	2016	Fasaden mot gatan renoverades
OVK	2016	Ventilationen besiktigades, enligt protokoll per lägenhet.
Sotning	2015	Alla röckanaler i bruk sotades.
Översyn fasadputs	2014	Nedknackning av löst sittande puts
Uppdragning av fiber till varje lägenhet	2013	OwnIT drog in fiber till en router i varje lägenhet
Reparation av tak och terrasser	2012 - 2013	Åtgärd av byggfusk vid takentreprenad gällande kuptak, tätskikt på terrasser och plåtarbete
Nya lamparmaturer i trapphus	2011	Huvudplanen hade fortfarande mycket gamla elanslutningar i tak, som byttes till ny säkra.
Sotning	2011	Alla röckanaler i bruk sotades
Fiber access till fastighet	2010	Fastigheten ansluten till STOKAB fibernät. 48 fibrer ansluter till ODF i källare.
Ombyggnad av gården	2010	Omläggning av gårdsplan. Ny sopstation, cykelställ och plank mot granngård.
Byte av avloppstam	2010	En läckande avloppstam utbytt.
Brandskyddsinspektion	2010	Status av brandstäder enligt brandskyddsprotokoll.
Ny takplåtavlutning mot gårdshuset på tvättstugan.	2010	Förbättring för att avleda regnvatten från att rinna mellan väggen av grannens gårdshus och vår tvättstuga.
Renovering av fönster	2009	Avser alla yttre fönsterbågar
Energideklaration	2008	Enligt information på anslagstavla i entrén.
Renovering av tvättstuga	2007	Installation av nya maskiner och renovering av ytskikt
Elstambyte	2007	Elstam byt till tvättstuga
OVK-besiktning av rök- och ventilationskanaler	2006	Enligt OVK protokoll per lägenhet
Spolning av avloppsstammar	2005	Tjocklek på godset utan anmärkning
Radonmätning	2005	Utan anmärkning
Omläggning av tak	2003 - 2004	I samband m vindsexploatering.
Exploatering av vinden	2003 - 2004	Lägenhetsytan ökade med 155 kvm
Ombyggnad av Källarförråd	2000	Omdisponering av ytan. Grusat golv
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2021	Plus filmning
OVK-besiktning	2022	Plus rensning av ventilationskanaler
Måla tak på tvättstugan	2022	Byte eller renovering av tak på tvättstugan
Sotning	2023	Av kakelugnar
Målning av trapphus	2024	Mindre underhållsmålning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inkassering av obetalda avgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning och mattor	Mickes fönsterputs och städ AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband / Internet	Ownit Broadband AB
Elavtal	Ellevio AB/Karlstad Energi
Tidningshämtning	Återvinningsbolaget

Föreningens ekonomi

Oförutsedda kostnader på grund av skador på avloppsrör orsakade av råttor gjorde att styrelsen sköt på den planerade spolningen och filmningen av fastighetens stammar till 2021.

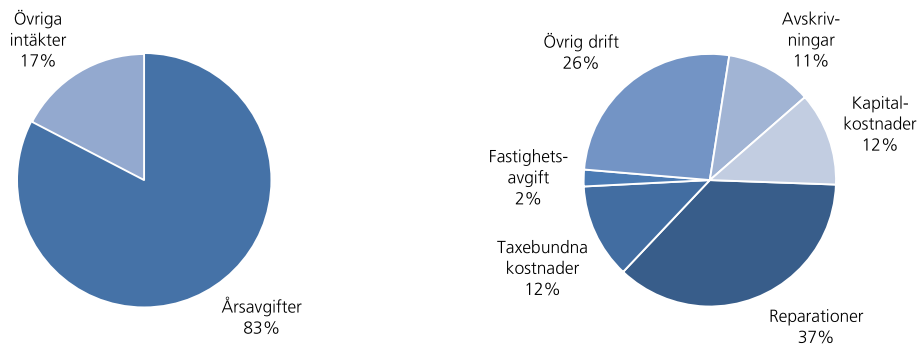
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	281 774	403 019
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	788 138	653 011
Finansiella intäkter	82	113
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 915
Kapitaltillskott	0	37 127
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 928
	788 220	719 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	632 600	674 015
Finansiella kostnader	98 756	105 075
Ökning av kortfristiga fordringar	21 834	0
Minskning av långfristiga skulder	85 000	61 250
Minskning av kortfristiga skulder	17 411	0
	855 601	840 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	214 393	281 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-67 381	-121 245

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen genomförde ett SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete, med hjälp av extern brandkonsult. Styrelsen uppdaterade brandskyddet i trapphuset och tog fram en brandskyddspolicy. På förekommen anledning installerade föreningen en smartfälla i fastighetens avloppsrör för att undvika framtida skador orsakade av råttor. Styrelsen initierade också en inventering och översyn av föreningens stammar. Slutligen tog styrelsen fram ett välkomstbrev till nya medlemmar med information om föreningen och fastigheten.

Utöver detta arbetade styrelsen med att ta fram styrdokument som ska skapa kontinuitet och trygghet gällande föreningens förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	524	519	519
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 101	7 173	7 226	7 226
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	26	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	89	92	95
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	-234	-61	-1 389
Nettoomsättning (tkr)	685	649	644	644

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 175 m² bostäder.

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	860 000	0	0	860 000
Reservfond	15 029	0	0	15 029
Kapitaltillskott	1 323 374	0	0	1 323 374
Fond för yttre underhåll	109 200	109 200	-193 200	193 200
S:a bundet eget kapital	2 307 603	109 200	-193 200	2 391 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 357 353	-109 200	-40 473	-7 207 680
Årets resultat	-35 367	-35 367	233 673	-233 673
S:a ansamlad förlust	-7 392 720	-144 567	193 200	-7 441 353
S:a eget kapital	-5 085 117	-35 367	0	-5 049 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-35 367
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 248 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 200
summa balanserat resultat	-7 392 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 392 720
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	684 608	649 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 530	3 967
Summa rörelseintäkter		788 138	653 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-562 842	-556 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 758	-117 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 231	-107 707
Summa rörelsekostnader		-724 831	-781 722
RÖRELSERESULTAT		63 307	-128 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 756	-105 075
Summa finansiella poster		-98 674	-104 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-35 367	-233 673
ÅRETS RESULTAT		-35 367	-233 673

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	3 078 205	3 170 436
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 078 205	3 170 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 078 205	3 170 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	247 813	314 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 133	0
Summa kortfristiga fordringar		268 946	314 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 946	314 493
SUMMA TILLGÅNGAR		3 347 151	3 484 929

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		860 000	860 000
Reservfond		15 029	15 029
Kapitaltillskott		1 323 374	1 323 374
Fond för yttre underhåll	Not 11	109 200	193 200
Summa bundet eget kapital		2 307 603	2 391 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 357 353	-7 207 680
Årets resultat		-35 367	-233 673
Summa fritt eget kapital		-7 392 720	-7 441 353
SUMMA EGET KAPITAL		-5 085 117	-5 049 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 258 719	8 343 719
Summa långfristiga skulder		8 258 719	8 343 719
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	85 000	85 000
Leverantörsskulder		17 639	43 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	70 910	62 072
Summa kortfristiga skulder		173 549	190 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 347 151	3 484 929

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	2020	2019
Byggnader	200	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Yttre anläggningar	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	651 178	615 609
Bredbandsintäkter	33 432	33 432
Öresutjämning	-2	3
	684 608	649 044

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	93 527	0
Återbäring försäkringsbolag	4 503	3 967
Övriga intäkter	5 500	0
	103 530	3 967

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 575	37 772
	Mattvätt/Hyrmattor	4 580	12 676
	Sotning	1 532	10 227
	Myndighetstillsyn	0	6 125
	Gård	8 015	145
	Förbrukningsmateriel	530	980
	Brandskydd	14 959	8 373
		62 191	76 297
	Reparationer		
	Tvättstuga	79	0
	Entré/trapphus	1 559	0
	Lås	4 490	0
	VVS	53 740	0
	Elinstallationer	0	3 372
	Tak	0	2 025
	Skador/klotter/skadegörelse	240 352	24 900
		300 220	30 297
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	264 277
		0	264 277
	Taxebundna kostnader		
	El	28 087	30 776
	Vatten	20 195	17 635
	Sophämtning/renhållning	48 316	34 501
	Grovsopor	3 300	2 726
		99 898	85 638
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 885	43 707
	Kabel-TV	4 016	3 952
	Bredband	33 432	33 432
		83 333	81 091
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 200	19 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	562 842	556 878
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	913
	Föreningskostnader	438	1 406
	Styrelseomkostnader	0	3 462
	Fritids- och trivselkostnader	0	50
	Förvaltningsarvode	58 696	57 804
	Administration	1 900	1 767
	Konsultarvode	3 319	47 545
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 190
		69 758	117 137

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 110	2 110
	Förbättringar	90 121	105 597
		92 231	107 707
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 556 646	4 556 646
	Utgående anskaffningsvärde	4 556 646	4 556 646
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 386 210	-1 278 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-92 231	-107 707
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 478 441	-1 386 210
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 078 205	3 170 436
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	401 302	401 302
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		36 400 000	36 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	36 400 000
		36 400 000	36 400 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 619	56 619
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 619	56 619
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 619	-56 619
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 619	-56 619
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 551	1 551
	Skattefordran	31 869	31 168
	Klientmedel hos SBC	214 393	281 774
		247 813	314 493

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Anticimex	21 133	0
		21 133	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	193 200	84 000
	Reservering enligt stadgar	109 200	109 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-193 200	0
	Vid årets slut	109 200	193 200

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	Handelsbanken	1,260 %	2 500 000	2 500 000
	Handelsbanken	1,050 %	2 843 719	2 928 719
	Handelsbanken	1,120 %	3 000 000	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		8 343 719	8 428 719
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 000	-85 000
			8 258 719	8 343 719

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 918 719 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	17 900	20 405
	Avgifter och hyror	59 110	41 667
	Lås	-6 100	0
		70 910	62 072

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under våren genomförs en spolning och filmning av fastighetens stammar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18/3 2021

Linda Weman Tell
Ledamot



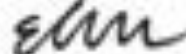
Elin Ingrid Elisabeth Bonnier
Ledamot



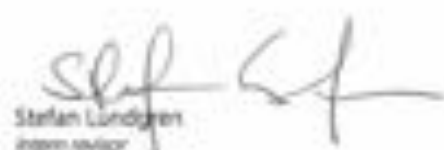
Karl Ove Strand
Ledamot



Elsa Maria Leonida Strömholm
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



Stefan Lundgren
interim revisor

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Högsäter 702000-9648

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i bostadsrättsföreningen Högsäter. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 31 /3 , 2020



Stefan Lundgren
Interrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	659 200	651 178	640 000
Bredbandsintäkter	33 000	33 432	33 000
Öresutjämning	0	-2	0
Försäkringsersättning	0	93 527	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 503	0
Övriga intäkter	0	5 500	0
	692 200	788 138	673 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-33 000	-32 575	-33 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-4 580	-9 000
Sotning	0	-1 532	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-3 000	-8 015	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-530	-1 000
Brandskydd	0	-14 959	-10 000
	-61 000	-62 191	-71 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-28 000	0	-22 000
Brf Lägenheter	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-79	0
Entré/trapphus	0	-1 559	0
Lås	0	-4 490	0
VVS	0	-53 740	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-240 352	-21 000
	-28 000	-300 220	-143 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
VVS	-55 000	0	-100 000
	-85 000	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-28 087	-32 000
Vatten	-22 000	-20 195	-19 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-48 316	-38 000
Grovsopor	-4 500	-3 300	-4 000
	-109 500	-99 898	-93 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-45 885	-44 000
Kabel-TV	-5 000	-4 016	-5 000
Bredband	-35 000	-33 432	-35 000
	-86 000	-83 333	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 000	-18 577	-17 913
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 377	0
	-18 000	-17 200	-17 913

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 225	0
Föreningskostnader	-2 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 696	-59 000
Administration	-3 000	-1 900	-5 000
Konsultarvode	0	-3 319	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 180	-5 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-3 000	-2 110	-3 000
Förbättringar	-91 000	-90 121	-91 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-554 500 -724 831 -700 913

RÖRELSERESULTAT

137 700 63 307 -27 913

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Låneräntor	-100 000	-98 618	-136 000
Övriga räntekostnader	0	-138	0

RESULTAT

37 700 -35 367 -163 913

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