



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högsätrahöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Djursätra 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttens avgäldsperiod gäller till 2032.

Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten för upphörande 2052.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3988 kvm. Byggnadernas totalyta är 3988 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Rydsjö	Ordförande
Ahmet Bilir	Styrelseledamot
Alban Kanaj	Styrelseledamot
Christos Sarvanidis	Styrelseledamot
Dragan Marjanovic	Styrelseledamot
Virginia Cucchiarelli	Suppleant
Magdalena Sarvanidou	Suppleant

Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Uppgradering av värmesystem
Närvarostyrd belysning allmänna utrymmen
- 2023** ● Uppdatering underhållsplan - I samarbete med SBC
Elektroniskt bokningssystem i tvättstugan

Avtal med leverantörer

Parkering	Smart Parkering AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen AB
El	Fortum Markets Sverige
Hissar	Hissgruppen
Hissbesiktning	Dekra AB
TV/Internet	Tele 2 AB
Internet	Telenor
Vatten, avfall	Stockholm Vatten AB
Revision	Borev Revision AB
Försäkring	Trygg Hansa
Snöröjning	BMJ Fastighetsservice
Tvättmaskinsservice	Miele
Avfall	PreZero

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Djurätra 4 och 5, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som innergård och uppfart samt ledningar och samlingslokal..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 159 159	3 896 461	3 774 458	3 770 857
Resultat efter fin. poster	-445 531	-350 235	-378 461	-155 810
Soliditet (%)	39	39	40	40
Yttre fond	3 516 177	3 282 777	3 950 433	4 498 542
Taxeringsvärde	77 800 000	77 800 000	61 800 000	61 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 489	9 618	9 721	9 824
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 525	9 618	9 721	9 824
Sparande per kvm totalyta, kr	100	110	329	351
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	41	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	145	147	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	69	64	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	255	237	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	9,84	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen drabbades hårt av stigande räntor och taxor. Två avgiftshöjningar har gjorts, men har inte kompenserat detta. Vi har också själva gjort en del underhåll, t ex målning av bänkarna på gården och gräsklippning för att spara. Under nästa år kommer våra ränteutgifter av allt att döma att minska i takt med att lån skrivs om. Vi prioriterar också om i vår underhållsplan för att hålla kostnaderna nere. Trots detta kommer vi sannolikt att tvingas höja månadsavgifter, med hur mycket och när får beslutas i samband med att budgeten fastställs.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	19 659 417	-	-	19 659 417
Fond, yttre underhåll	3 282 777	-	233 400	3 516 177
Balanserat resultat	2 978 596	-350 235	-233 400	2 394 961
Årets resultat	-350 235	350 235	-445 531	-445 531
Eget kapital	25 570 555	0	-445 531	25 125 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 628 361
Årets resultat	-445 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 400
Totalt	1 949 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 035
Balanseras i ny räkning	2 003 465

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 159 159	3 896 461
Övriga rörelseintäkter	3	0	30 231
Summa rörelseintäkter		4 159 159	3 926 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 426 920	-2 690 977
Övriga externa kostnader	9	-327 128	-308 160
Personalkostnader	10	-74 057	-74 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 988	-788 982
Summa rörelsekostnader		-3 617 093	-3 862 677
RÖRELSERESULTAT		542 066	64 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 753	16 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 051 350	-430 976
Summa finansiella poster		-987 597	-414 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 531	-350 235
ÅRETS RESULTAT		-445 531	-350 235

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	56 980 510	57 760 162
Markanläggningar	13	774 767	784 103
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 755 276	58 544 264
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 755 276	58 544 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 672	61 587
Övriga fordringar	15	3 232 026	3 378 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	165 705	114 978
Summa kortfristiga fordringar		3 463 403	3 555 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 777 042	2 651 683
Summa kassa och bank		2 777 042	2 651 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 240 445	6 206 915
SUMMA TILLGÅNGAR		63 995 721	64 751 180

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 659 417	19 659 417
Fond för yttre underhåll		3 516 177	3 282 777
Summa bundet eget kapital		23 175 594	22 942 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 394 961	2 978 596
Årets resultat		-445 531	-350 235
Summa fritt eget kapital		1 949 430	2 628 361
SUMMA EGET KAPITAL		25 125 024	25 570 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	10 106 040
Summa långfristiga skulder		0	10 106 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 984 410	28 250 673
Leverantörsskulder		321 239	277 412
Skatteskulder		183 372	175 702
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	381 678	370 798
Summa kortfristiga skulder		38 870 698	29 074 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 995 721	64 751 180

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	542 066	64 015
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	788 988	788 982
	1 331 054	852 997
Erhållen ränta	63 753	16 726
Erlagd ränta	-1 034 747	-398 351
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	360 060	471 372
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 396	-136 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 773	93 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 437	427 877
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	30
Amortering av lån	-372 303	-410 318
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-372 303	-410 288
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 866	17 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 944 199	5 926 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 918 333	5 944 199

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högsättrahöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,67 %
Byggnad	1 - 1,67 %
Markanläggningar	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 810 120	3 628 716
Hysesintäkter p-plats	95 600	95 200
Intäkter kabel-TV	49 560	49 560
Vatten	195 743	114 978
Dröjsmålsränta	1 036	0
Pantsättningsavgift	2 058	7 970
Överlåtelseavgift	5 042	0
Öres- och kronutjämning	-0	38
Summa	4 159 159	3 896 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	11 603
Försäkringsersättning	0	18 628
Summa	0	30 231

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 719
Fastighetsskötsel gård enl avtal	15 369	9 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 584	4 500
Städning enligt avtal	74 353	81 834
Städning utöver avtal	3 681	0
Hissbesiktning	7 453	14 460
Gårdkostnader	4 697	0
Gemensamma utrymmen	0	13 402
Snöröjning/sandning	129 576	58 694
Serviceavtal	49 188	36 491
Mattvätt/Hyrmattor	9 937	7 662
Fordon	223	0
Förbrukningsmaterial	997	0
Summa	314 058	233 761

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	114 733	7 876
Dörrar och lås/porttele	3 361	1 929
Värmeanläggning/undercentral	0	186 569
Ventilation	0	174 712
Elinstallationer	0	256 776
Hissar	78 314	12 536
Vattenskada	115 331	22 150
Skador/klotter/skadegörelse	0	49 324
Summa	311 739	711 872

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	54 035	0
Summa	54 035	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	137 092	164 974
Uppvärmning	619 906	577 863
Vatten	341 740	273 355
Sophämtning/renhållning	120 842	110 319
Grovsopor	7 561	17 756
Summa	1 227 141	1 144 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	128 710	245 344
Skadedjursförsäkring	21 302	0
Tomträttsavgäld	208 225	203 725
Kabel-TV	67 959	62 387
Fastighetsskatt	93 751	89 621
Summa	519 947	601 077

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	13 985	11 251
Inkassokostnader	8 713	5 847
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 628	277
Revisionsarvoden extern revisor	16 000	12 363
Fritids och trivselkostnader	1 376	0
Föreningskostnader	1 273	5 150
Förvaltningsarvode enl avtal	213 058	207 058
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	31 857
Administration	6 528	15 760
Konsultkostnader	53 000	17 009
Föreningsavgifter	5 730	0
OBS-konto	0	1 589
Summa	327 128	308 160

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	59 500	60 000
Arbetsgivaravgifter	14 557	14 557
Summa	74 057	74 557

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 051 264	430 962
Kostnadsränta skatter och avgifter	86	0
Övriga räntekostnader	0	14
Summa	1 051 350	430 976

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 306 956	71 306 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 306 956	71 306 956
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 546 794	-12 767 146
Årets avskrivning	-779 652	-779 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 326 446	-13 546 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 980 510	57 760 162
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
Summa	77 800 000	77 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	933 460	933 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	933 460	933 460
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-149 357	-140 023
Årets avskrivning	-9 336	-9 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 693	-149 357
Utgående restvärde enligt plan	774 767	784 103

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 251	269 251
Utgående anskaffningsvärde	269 251	269 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-269 251	-269 251
Utgående avskrivning	-269 251	-269 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 735	86 151
Klientmedel	0	2 253 363
Transaktionskonto	699 156	0
Borgo räntekonto	2 442 135	1 039 154
Summa	3 232 026	3 378 667

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	114 978
Upplupna intäkter	165 705	0
Summa	165 705	114 978

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	4,89 %	9 477 754	9 547 058
Handelsbanken	2024-06-01	0,67 %	10 106 040	10 212 984
Handelsbanken	2024-03-01	4,41 %	3 656 701	3 693 364
Handelsbanken	2024-05-30	4,58 %	14 743 915	14 903 307
Summa			37 984 410	38 356 713
Varav kortfristig del			37 984 410	28 250 673

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 729 930 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	58 161	41 558
Förutbet hyror/avgifter	323 517	329 240
Summa	381 678	370 798

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 648 000	41 648 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ahmet Bilir
Styrelseledamot

Alban Kanaj
Styrelseledamot

Bengt Rydsjö
Ordförande

Christos Sarvanidis
Styrelseledamot

Dragan Marjanovic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revison AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.11.2024 15:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.11.2024 20:58

DOCUMENT ID:

B1fx3ccbJx

ENVELOPE ID:

BJblhqcW1x-B1fx3ccbJx

DOCUMENT NAME:

Brf Högsätrahöjden, 769602-1893 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOS SARVANIDIS christos.sarvanidis@gmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 00:46 08.11.2024 00:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.160.249
2. BENGT RYDSJÖ bengt.rydsjo@outlook.com	Signed Authenticated	08.11.2024 10:30 08.11.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.232.184
3. DRAGAN MARJANOVIC dragan_stenjevac@hotmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 11:16 08.11.2024 06:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.116.136
4. ALBAN KANAJ albankanaj@gmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 16:34 07.11.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.32.227
5. Ahmet Bilir ahmet.bilir@gmail.com	Signed Authenticated	10.11.2024 10:40 10.11.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.169.132
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	13.11.2024 15:30 13.11.2024 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden, org.nr 769602-1893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom den tid som stadgarna anger.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.11.2024 15:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.11.2024 20:58

DOCUMENT ID:

HJbfxhq5Z1g

ENVELOPE ID:

Syg-xh59WJe-HJbfxhq5Z1g

DOCUMENT NAME:

Brf Högsätrahöjden revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	13.11.2024 15:34	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	13.11.2024 15:32	Low	IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed