



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Högsätrahöjden



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 – skräddarsydd 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 Högsätrahöjden

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 2014 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Djursätra 4 och 5. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar uppfartsväg, innergård, serviceledningar och parkeringsplatser.

Styrelsen

Rickard Persson	Ordförande
Tommy Ingemar Dahlström	Ledamot
Famararz Gholizadeh Haghi	Ledamot
Dragan Marjanovic	Ledamot
Bengt Rydsjö	Ledamot

Mats Åke Cammarker	Suppleant
Magdalena Sarvanidou	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Åke Cammarker, Tommy Ingemar Dahlström, Famararz Gholizadeh Haghi och Magdalena Sarvanidou.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens tomt rätt har förvärvats enligt nedan och nuvarande avgäld uppgår till 190 700kr och gäller t.o.m 2021-12-31 och den nya avgälden är beslutad till 220 600kr med upptrappning de fyra första åren.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Djursätra 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen bildades 1997-04-28 och förvärvade fastigheten Djursätra 4 i Stockholms kommun under år 2000. (Den 1 januari 2003 blev Brf Högsättrahöjden en självständig bostadsrättsförening.)

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Djursätra 4 i Stockholms kommun. Adress: Kungssätravägen 25 A-C, 27 A-C. Markareal för tomten uppgår till 5 801 kvadratmeter. Föreningen har 34 p_platser varav 2 st är handikapp platser.

Föreningen förvaltar tillsammans med Brf Kungssätrahöjden gemensamma ytor som innergård, uppfart, föreningslokal, serviceledningar.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 2 flerbostadshus.

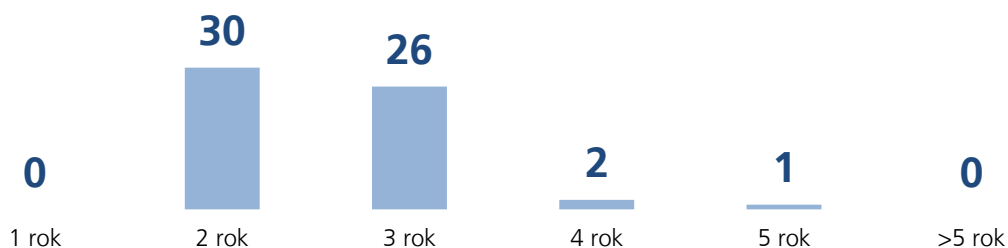
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 988 m², varav 3 988 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga
Cykelrum
Innergård
Föreningslokal
Förrådsutrymmen
Återvinningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av maskiner i tvättstugan	2020	Enligt besiktningsprotokoll
Åtgärder i skyddsrum	2020	
Energideklaration	2020	
SBA Systematiskt brandskyddsarbete	2020	
OVK	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	
Hissrenoveringar	2022	
Hissrenoveringar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Parkering	Smart Parkering Sverige AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen AB
Hissar	Hiss-Craft i Sverige AB
El	Fortum Markets AB
Sopor	Suez Recycling AB
TV/internet	Comhem AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Revisor	BoRev Revisionsbyrå AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Försäkring	Trygg Hansa
Internet	Telenor
Snöröjning	BMJ Fastighetsservice
Tvättmaskinsservice	Miele

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 914 342	3 875 028
Finansiella intäkter	7 240	7 422
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 864
	3 921 582	3 950 314

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 918 198	2 279 896
Finansiella kostnader	370 212	362 538
Ökning av kortfristiga fordringar	79 942	106 847
Minskning av långfristiga skulder	410 288	410 288
Minskning av kortfristiga skulder	165 794	0
	3 944 434	3 159 569

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

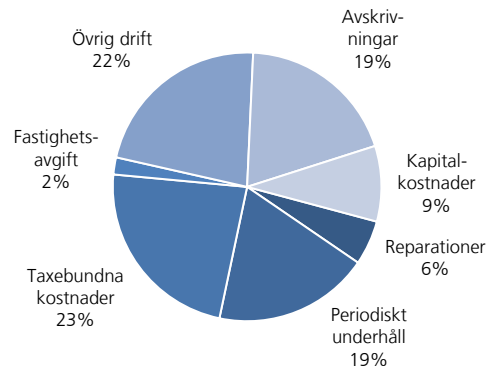
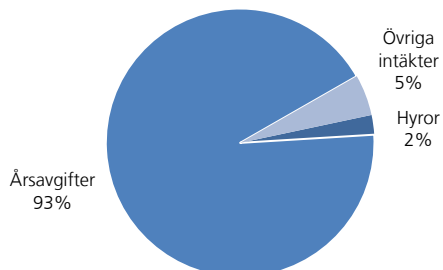
5 664 795 **5 687 646**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-22 851 **790 745**

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK, obligatorisk ventilationskontroll blev klar i början på året.

Efter att OVK blev klar kunde även energideklarationen färdigställas, nya deklarationer skrevs ut och sattes upp i trapphusen.

Styrelsen bestred felaktiga fakturor från Riksbyggen. Riksbyggen erkände till slut felen efter flertalet påtryckningar från styrelsen och SBC.

Styrelsen utförde 15/11 den årliga brandskyddsronnen i de gemensamma utrymmena.

Styrelsen diskuterade och planerade trädgårdsskötsel med grannföreningen.

Körsbärsträden beskärdes.

Större sopkärl för papper köptes in till 25:an och ett mindre kärl flyttades i samband med detta från 25:an till 27:an.

Förråd i cykelrummet revs och det blev därmed mer plats för fler cyklar.

Styrelsen skrev informationsbrev Sommar, Höst, Jul och Vinter till medlemmarna då det efterfrågats på årsmötet.

Entréavlorna snyggades till och kompletterades med lägenhetsnummer.

Styrelsen skrev avtal med Hiss-Craft angående renovering av hissarna i 25b och 27a.

Styrelsen skrev avtal med Elon för utbyte av maskiner i tvättstugan. Uppdatering av maskinerna blev även klar under året.

Ett gemensamt möte hölls med grannföreningen 17/11, utöver det hölls kontakt via mejl.

Under hösten har föreningen tillsammans med grannföreningen traditionsenligt städat gården. På grund av rådande pandemi så genomfördes detta år ingen vårstädning och julgranen restes med endast föreningarnas styrelser närvarande.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	910	910	899	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 824	9 927	10 030	10 131
Elkostnad/m ² totalyta	21	26	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	132	135	139	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	48	58	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	91	103	121
Soliditet (%)	40	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	444	493	573
Nettoomsättning (tkr)	3 771	3 777	3 847	3 670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 988 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	19 659 417	0	0	19 659 417
Fond för yttre underhåll	4 498 542	213 921	0	4 284 621
S:a bundet eget kapital	24 157 959	213 921	0	23 944 038
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 297 101	-213 921	444 461	2 066 562
Årets resultat	-155 810	-155 810	-444 461	444 461
S:a fritt eget kapital	2 141 292	-369 731	0	2 511 022
S:a eget kapital	26 299 251	-155 810	0	26 455 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-155 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 511 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 921
summa balanserat resultat	2 141 291

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

764 830
2 906 121

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 770 857	3 776 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 485	98 311
Summa rörelseintäkter		3 914 342	3 875 028

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 716 063	-2 079 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 549	-136 653
Personalkostnader	Not 6	-63 586	-64 013
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-788 982	-795 555
Summa rörelsekostnader		-3 707 180	-3 075 451

RÖRELSERESULTAT

207 162 **799 577**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 240	7 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	-370 212	-362 538
Summa finansiella poster	-362 972	-355 116

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-155 810 **444 461**

ÅRETS RESULTAT

-155 810 **444 461**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	60 122 229	60 911 211
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 122 229	60 911 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 122 229	60 911 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 626	88 514
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 110 840	3 136 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	143 485	0
Summa kortfristiga fordringar		3 276 951	3 224 970
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 635 188	2 630 078
Summa kassa och bank		2 635 188	2 630 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 912 139	5 855 048
SUMMA TILLGÅNGAR		66 034 368	66 766 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 659 417	19 659 417
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 498 542	4 284 621
Summa bundet eget kapital		24 157 959	23 944 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 297 101	2 066 562
Årets resultat		-155 810	444 461
Summa fritt eget kapital		2 141 292	2 511 022
SUMMA EGET KAPITAL		26 299 251	26 455 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 118 038	39 173 977
Summa långfristiga skulder		13 118 038	39 173 977
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 059 251	413 600
Leverantörsskulder		113 133	290 660
Skatteskulder		165 554	160 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	279 141	272 836
Summa kortfristiga skulder		26 617 079	1 137 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 034 368	66 766 259

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	60	60
Yttre anläggningar	60	60
Hissanläggning	60	60
Ventilation	60	60
Fasad	60	60
Markanläggning	100	100
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 628 716	3 628 716
Hyror parkering	92 550	98 400
Kabel-TV intäkter	49 560	49 560
Öresutjämning	31	41
	3 770 857	3 776 717

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	143 485	93 800
Övriga intäkter	0	4 511
	143 485	98 311

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 772	118 856
	Fastighetsskötsel beställning	3 669	20 767
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 469	0
	Snöröjning/sandning	12 475	46 809
	Städning entreprenad	66 351	64 768
	Mattvätt/Hyrmattor	5 646	6 034
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 227
	Hissbesiktning	17 633	6 289
	Myndighetstillsyn	25 880	0
	Gemensamma utrymmen	2 905	0
	Garage/parkering	657	0
	Gård	5 567	5 226
	Serviceavtal	40 751	16 418
	Förbrukningsmateriel	6 207	1 770
	Teleport/hissanläggning	10 678	0
	Störningsjour och larm	1 875	0
	Brandskydd	925	6 219
	Fordon	83	0
		334 543	327 382
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	36 100
	Tvättstuga	22 064	6 070
	Entré/trapphus	5 472	0
	Lås	12 931	0
	VVS	52 698	19 751
	Värmeanläggning/undercentral	24 239	3 875
	Ventilation	29 467	58 660
	Elinstallationer	6 106	4 722
	Hiss	65 443	242 336
	Fönster	0	1 144
	Mark/gård/utemiljö	0	10 805
	Garage/parkering	0	5 481
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 530
	Vattenskada	0	23 128
		218 420	429 602
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	234 718	0
	Hiss	530 112	0
		764 830	0
	Taxebundna kostnader		
	El	83 604	104 169
	Värme	526 482	539 225
	Vatten	240 828	192 565
	Sophämtning/renhållning	95 070	69 100
	Grovsopor	0	2 748
		945 984	907 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 565	85 223
	Självrisk	18 196	0
	Tomträttsavgäld	190 700	190 700
	Kabel-TV	58 514	57 273
		367 975	333 196
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 311	81 243
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 716 063	2 079 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	280	0
	Tele- och datakommunikation	9 622	9 363
	Inkassering avgift/hyra	8 100	8 500
	Revisionsarvode extern revisor	10 975	10 600
	Föreningskostnader	693	2 324
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 829
	Förvaltningsarvode	77 620	76 422
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 266
	Administration	5 130	6 644
	Korttidsinventarier	2 908	3 688
	Konsultarvode	18 037	7 875
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		138 549	136 653

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 586	14 013
		63 586	64 013

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	433 699	433 699
	Förbättringar	345 949	345 949
	Markanläggning	9 335	9 335
	Inventarier	0	6 573
		788 982	795 555

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 240 416	72 240 416
	Utgående anskaffningsvärde	72 240 416	72 240 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 329 205	-10 540 222
	Årets avskrivningar enligt plan	-788 982	-788 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 118 187	-11 329 205
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 122 229	60 911 211
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
		61 800 000	61 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
		61 800 000	61 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 251	86 251
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 251	86 251
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 251	-79 678
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 573
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 251	-86 251
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	81 233	78 888
	Klientmedel hos SBC	3 029 607	3 057 568
		3 110 840	3 136 456
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vid.fakt vatten - Brf Kungsätrahöjden	143 485	0
		143 485	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 284 621	4 099 621
	Reservering enligt stadgar	213 921	185 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 498 542	4 284 621

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 432844	15 222 091	15 381 483	2021-05-28
	Handelsbanken 355934	3 773 356	3 813 352	2023-03-01
	Handelsbanken 298002	10 426 872	10 533 816	2021-06-01
	Handelsbanken 384928	9 754 970	9 858 926	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut	39 177 289	39 587 577	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-26 059 251	-413 600	
		13 118 038	39 173 977	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 125 849 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 648 000	41 648 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	9 028	8 733
	Avgifter och hyror	270 113	264 103
		279 141	272 836

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Hissarna i trapphus 25b och 27a renoverades efter årsskiftet.

Styrelsens underskrifter

SKÄRHOLMEN den 30 / 3 2021



Rickard Persson
Ordförande



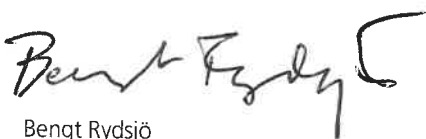
Tommy Ingemar Dahlström
Ledamot



Faramarz Gholizadeh Haghi
Ledamot

Dragan Marjanovic
Ledamot

DRAGAN MARJANOVIC



Bengt Rydsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högsättrahöjden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. 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, förfälskning, 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 Högsåtrahöjden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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.

Uppsala den 22 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 628 000	3 628 716	3 628 000
Hyror parkering	88 000	92 550	98 000
Kabel-TV intäkter	49 000	49 560	49 000
Öresutjämning	0	31	0
	3 765 000	3 770 857	3 775 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-124 000	-128 772	-123 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-3 669	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-4 469	0
Snöröjning/sandning	-36 000	-12 475	-35 000
Städning entreprenad	-68 000	-66 351	-50 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-5 646	-7 000
Hissbesiktning	-7 000	-17 633	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-25 880	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 905	0
Garage/parkering	0	-657	0
Gård	-3 000	-5 567	-1 500
Serviceavtal	-18 000	-40 751	-34 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-6 207	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-10 678	0
Störningsjour och larm	0	-1 875	0
Brandskydd	-7 000	-925	0
Fordon	0	-83	0
	-285 000	-334 543	-272 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-274 000	0	-143 000
Tvättstuga	0	-22 064	0
Entré/trapphus	0	-5 472	0
Lås	0	-12 931	0
VVS	0	-52 698	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-24 239	0
Ventilation	0	-29 467	0
Elinstallationer	0	-6 106	0
Hiss	0	-65 443	0
	-274 000	-218 420	-143 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-234 718	0
Hiss	0	-530 112	0
	0	-764 830	0
Taxebundna kostnader			
El	-109 000	-83 604	-115 000
Värme	-562 000	-526 482	-577 000
Vatten	-193 000	-240 828	-231 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-95 070	-88 000
Grovsopor	-3 000	0	-6 000
	-939 000	-945 984	-1 017 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-89 000	-100 565	-74 000
Självrisk	0	-18 196	0
Tomträttsavgäld	-191 000	-190 700	-191 000
Kabel-TV	-60 000	-58 514	-59 000
	-340 000	-367 975	-324 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 000	-84 311	-81 296
	-82 000	-84 311	-81 296
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-280	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 622	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-8 100	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 975	-11 000
Föreningskostnader	-3 000	-693	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-77 620	-78 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-1 000
Administration	-5 000	-5 130	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 908	0
Konsultarvode	0	-18 037	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
	-124 000	-138 549	-112 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-13 586	-16 000
	-67 000	-63 586	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-434 000	-433 699	-434 000
Förbättringar	-346 000	-345 949	-346 000
Markanläggning	-10 000	-9 335	-10 000
Inventarier	0	0	-9 000
	-790 000	-788 982	-799 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 901 000	-3 707 180	-2 814 796
RÖRELSERESULTAT	864 000	63 677	960 204
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 159	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Låneräntor	-350 000	-369 863	-350 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
Övriga räntekostnader	0	-334	0
	-350 000	-362 972	-350 000
RESULTAT	514 000	-299 295	610 204

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