



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Högberget



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1973-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Martin Svalander	Ordförande
Jenny Linnéa Maria Ahlin, avflyttad januari 2022	Ledamot
Gabriella Boris	Ledamot
Camilla Johnsson, avflyttad april 2022	Ledamot
Carlo Negri	Ledamot
Oliver Emanuel Bjartmar Reis	Suppleant
Leif Henriksson	Suppleant
Maria Christina Sahlstrand	Suppleant
Katarina Sandborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Svårdlöf	Ordinarie Extern	PwC
Jan Kopriwa	Ordinarie Intern	

Valberedning

John Kokko
Kristina Högström
Francisco Moreno
Orvar Säfström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.

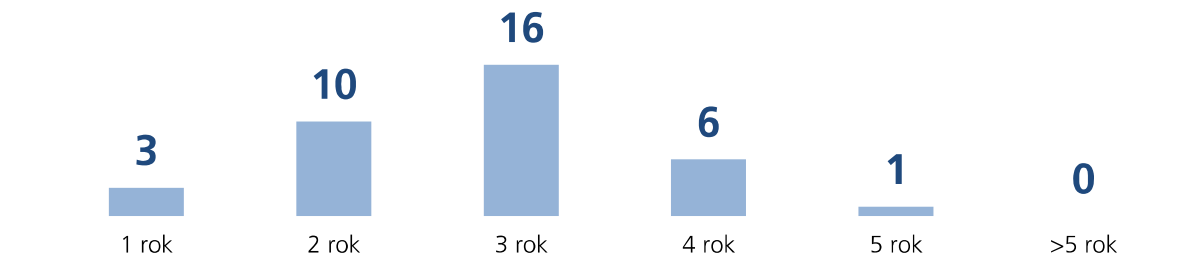
Fastigheternas värdeår är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Källare 72 gårdshus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2021	Radonvärden godkända (låga)
Obligatorisk Ventilationskontroll	2021 - 2022	åtgärder OVK anmärkningar
Byte Varmvattenberedare	2021	72gat
Sotning	2021	Samtliga aktiva rökgångar
Kanalrensning	2020	
Brandskyddskontroll	2020	
Miljöinspektion	2020	
Ny port 72 gat	2019	
Byte ventilationsfläktar 72 gata	2019	Nya fläktar samt elektronisk styrning frånluft
Sotning	2018	Samtliga aktiva rökgångar
Markavrinning 74 gård	2017	Markarbete för att ordna fullgod dränering längs gavel.
Byte varmvattenberedare 72gård	2017	
Spolning samtliga stammar	2015	Besiktningen 2015 visade att stammarna är i gott skick. Nästa spolning 2018
Hissmaskineri utbytt	2004	
Nybyggnad tvättstuga	2004	Lilla tvättmaskinen utbytt 2015
Isolerglas i fönster mot gatan	2002	
Omläggning av tak	1975	
Omputsning fasad 72 gat	1975	Baksida 2009
Elstambyte	1975	
Rörstambyte	1975	
Omputsning fasad 72 gård	1975	
Fönsterrenovering 72-74 gat	1975	Framsida 2004, Baksida 2009, Målning och reparation samtliga 2016
Fönsterrenovering 72-74 gård	1975	Framsida 2007, Baksida 2012, Besiktning 2016
Omputsning fasad 74 gat	1975	Baksida 1998
Omputsning fasad 74 gård	1975	Framsida 2008, Baksida 1998
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte avloppsrör källare	2022	Samtliga källare
Trapphusrenovering	2023	
Byte takplåt	2023	Samtliga tak
Fönsterrenovering alt fönsterbyte	2023	
Nyputs fasad 72 A	2023	Mot bakgården

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 661 958	1 677 610
Finansiella intäkter	759	239
Minskning kortfristiga fordringar	19 708	0
	1 682 425	1 677 849

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 546 886	1 077 206
Finansiella kostnader	40 086	72 458
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 291
Minskning av långfristiga skulder	0	34 392
Minskning av kortfristiga skulder	65 422	710
	1 652 394	1 203 057

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

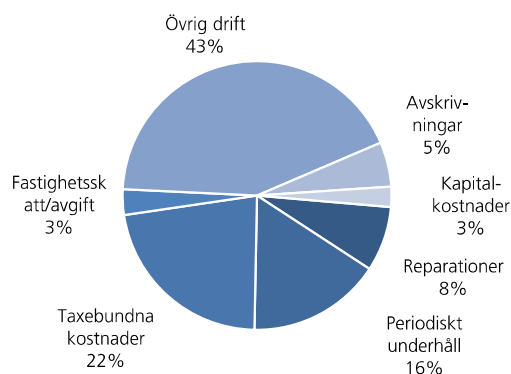
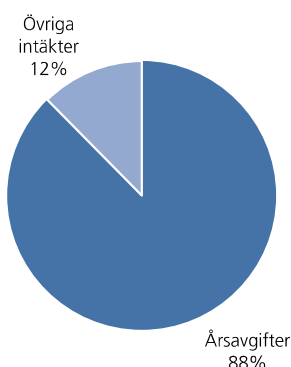
1 074 155 **1 044 124**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

30 031 **474 792**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmar

Som nya medlemmar hälsar vi Laura och Ozan, Nathalie och Jeff, Diis och Josefin, Rebecka och Joar, Sarah och Staffan välkomna till föreningen. Vi tackar Louise och David, Emma och Jacob, Mathilde och John, Anders och Kristin, Emelie och Johan för deras tid som medlemmar.

Styrelsens arbete

Styrelsen har i samband med takbyte utrett eventuell råvindsförsäljning, samt utrett kommande renoveringsbehov enligt underhållsplanen. Föreningen har anlitat en byggt teknisk projektledare som under året bistått föreningen med att ta fram statusbesiktningar och tekniska beskrivningar för Tak, Fasad, Fönster, Värme, Avlopp.

Teknisk förvaltning

Vår tekniske förvaltare utförde den årliga status kontrollen.

Gemensamma aktiviteter

Vår- och höststädning med korvgrillning, kräftskiva i augusti, halloween med läskig källare samt midvinterfirande med glögg och sång vid granen.

Tvättstugegruppen

Service har gjorts av ett antal maskiner under året.

Festgruppen

Gruppen har under året förberett buffén till årsmötet, och stått för korvgrillning med tillbehör vid vår- och höststädning och serverat glögg och pepparkakor vid midvinterfirandet på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	526	523	510
Hyror/m ² hyresrättsyta	487	478	429	442
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 607	1 607	1 619	1 636
Elkostnad/m ² totalyta	85	85	94	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	28	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	27	27	22
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	439	13	-513
Nettoomsättning (tkr)	1 645	1 623	1 613	1 579

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	492 000	0	0	492 000
Fond för yttre underhåll	150 354	75 177	0	75 177
S:a bundet eget kapital	642 354	75 177	0	567 177
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-873 649	-75 177	438 524	-1 236 996
Årets resultat	-13 915	-13 915	-438 524	438 524
S:a ansamlad förlust	-887 565	-89 092	0	-798 472
S:a eget kapital	-245 211	-13 915	0	-231 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-798 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 177
summa balanserat resultat	-887 564

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	-150 354
	-1 037 918

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 644 772	1 623 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 186	54 442
Summa rörelseintäkter		1 661 958	1 677 610

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 221 329	-938 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 274	-106 500
Personalkostnader	Not 6	-26 283	-32 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 661	-89 661
Summa rörelsekostnader		-1 636 547	-1 166 867

RÖRELSERESULTAT**25 411** **510 743****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	759	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 086	-72 458
Summa finansiella poster	-39 326	-72 219

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-13 915** **438 524****ÅRETS RESULTAT****-13 915** **438 524**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	3 167 636	3 257 297
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 167 636	3 257 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 170 436	3 260 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 358
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 099 240	1 079 682
Summa kortfristiga fordringar		1 099 240	1 088 040
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	877
Summa kassa och bank		0	877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 099 240	1 088 917
SUMMA TILLGÅNGAR		4 269 676	4 349 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		492 000	492 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	150 354	75 177
Summa bundet eget kapital		642 354	567 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-873 649	-1 236 996
Årets resultat		-13 915	438 524
Summa fritt eget kapital		-887 565	-798 472
SUMMA EGET KAPITAL		-245 211	-231 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 344 209	4 344 209
Leverantörsskulder		42 034	91 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	128 644	144 989
Summa kortfristiga skulder		4 514 887	4 580 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 269 676	4 349 013

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 443 703	1 422 367
Hyror lokaler	13 638	13 380
Vattenintäkter	182 616	182 616
Elintäkter	4 800	4 800
Öresutjämning	15	5
	1 644 772	1 623 168

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	40 000
Återbäring försäkringsbolag	14 300	13 650
Övriga intäkter	2 886	792
	17 186	54 442

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 873	39 000
	Fastighetsskötsel beställning	2 429	24 098
	Snöröjning/sandning	37 538	7 500
	Städning entreprenad	43 597	45 660
	Städning enligt beställning	903	333
	Mattvätt/Hyrmattor	12 418	10 500
	Sotning	53 460	1 868
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 250	0
	Hissbesiktning	2 976	2 900
	Myndighetstillsyn	14 370	25 213
	Gemensamma utrymmen	7 449	2 574
	Gård	6 300	0
	Serviceavtal	3 261	19 130
	Förbrukningsmateriel	2 856	117
	Brandskydd	8 556	30 743
		253 236	209 635
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 622	14 124
	Entré/trapphus	11 000	0
	Lås	4 145	0
	VVS	71 182	52 613
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 181
	Hiss	6 292	8 942
	Tak	0	28 656
	Fasad	20 885	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 491
		130 126	126 007
	Periodiskt underhåll		
	Vind	71 375	0
	Entré/trapphus	86 320	0
	VVS	113 400	0
		271 095	0
	Taxebundna kostnader		
	El	232 053	232 952
	Vatten	67 481	75 686
	Sophämtning/renhållning	68 804	61 736
	Grovsopor	5 724	10 211
		374 062	380 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 081	55 653
	Självrisk	0	47 300
	Kabel-TV	10 734	10 534
	Bredband	56 880	56 855
		139 695	170 342
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 114	52 034
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 221 329	938 604

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 815	0
	Tele- och datakommunikation	458	458
	Inkassering avgift/hyra	1 486	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 125	24 625
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	4 021	1 666
	Fritids- och trivselkostnader	5 992	2 901
	Förvaltningsarvode	63 912	62 548
	Administration	3 850	2 412
	Konsultarvode	181 875	6 223
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
		299 274	106 500
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	24 250
	Sociala kostnader	6 283	7 853
		26 283	32 103
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	54 783	54 783
	Förbättringar	34 878	34 878
		89 661	89 661

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 182 152	6 182 152
	Nyanskaffningar	1	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 182 153	6 182 152
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 924 856	-2 835 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 661	-89 661
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 014 517	-2 924 856
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 167 636	3 257 297
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	776 000	776 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 059 000	25 059 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
		83 059 000	83 059 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	59 000	59 000
		83 059 000	83 059 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 222	36 222
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 222	36 222
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 222	-36 222
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 222	-36 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 628	23 628
	Skattefordran	1 457	2 537
	Klientmedel hos SBC	249 877	1 043 247
	Fordringar kreditfakturor	0	10 270
	Räntekonto hos SBC	824 278	0
		1 099 240	1 079 682

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	75 177	75 177
	Reservering enligt stadgar	75 177	75 177
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-75 177
	Vid årets slut	150 354	75 177

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,920 %	0	1 882 901	2021-03-29
	Handelsbanken	0,920 %	1 882 901	0	2022-03-29
	Handelsbanken	0,920 %	2 461 308	2 461 308	2022-03-29
	Summa skulder till kreditinstitut		4 344 209	4 344 209	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 344 209	-4 344 209	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 344 209 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 627 000	4 627 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 250
	Vatten	0	12 622
	Sophämtning	0	10 289
	Ränta	111	126
	Avgifter och hyror	128 533	118 702
		128 644	144 989

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) fortgår under 2022.

Underhållsplanen anses fortfarande vara fullgod men kommer att uppdateras inom de kommande åren.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Martin Svalander
Ordförande

Leif Henriksson
Ersätter ledamot som avgått

Gabriella Boris
Ledamot

Katarina Sandborgh
Ersätter ledamot som avgått

Carlo Negri
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Johan Svärdlöf
Auktoriserad revisor

Jan Kopriwa
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högberget för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högberget för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Johan Svärdlöf
Auktoriserad revisor

Jan Kopriwa
Icke-kvalificerad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 479 000	1 443 703	1 450 000
Hyror lokaler	13 000	13 638	13 000
Vattenintäkter	189 000	182 616	186 000
Elintäkter	4 000	4 800	4 000
Öresutjämning	0	15	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 300	0
Övriga intäkter	0	2 886	0
	1 685 000	1 661 958	1 653 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 000	-35 873	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-21 000	-2 429	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-37 538	-51 000
Städning entreprenad	-48 000	-43 597	-48 000
Städning enligt beställning	-3 000	-903	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-12 418	-11 000
Sotning	0	-53 460	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-70 000	-21 250	-25 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 976	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-14 370	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-7 449	0
Gård	-30 000	-6 300	-2 000
Serviceavtal	-20 000	-3 261	-27 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 856	-4 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
Brandskydd	-40 000	-8 556	0
	-344 000	-253 236	-260 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-134 000	0	-140 000
Tvättstuga	-15 000	-16 622	0
Entré/trapphus	0	-11 000	0
Lås	0	-4 145	0
VVS	-52 000	-71 182	0
Hiss	0	-6 292	0
Tak	-3 000 000	0	0
Fasad	0	-20 885	0
Fönster	-2 550 000	0	-300 000
	-5 751 000	-130 126	-440 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 900 000	0	0
Vind	0	-71 375	0
Entré/trapphus	0	-86 320	0
VVS	-700 000	-113 400	0
	-2 600 000	-271 095	0
Taxebundna kostnader			
El	-243 000	-232 053	-267 000
Vatten	-76 000	-67 481	-73 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-68 804	-58 000
Grovsopor	-11 000	-5 724	-10 000
	-395 000	-374 062	-408 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-72 081	-55 000
Kabel-TV	-11 000	-10 734	-11 000
Bredband	-60 000	-56 880	-60 000
	-129 000	-139 695	-126 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-53 114	-51 000
	-51 000	-53 114	-51 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 815	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-458	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 486	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-29 125	-24 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-4 021	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-13 000	-5 992	-3 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 912	-65 000
Administration	-3 000	-3 850	-4 000
Konsultarvode	-300 000	-181 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 290	-6 000
	-418 000	-299 274	-109 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-20 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 283	-10 000
	-40 000	-26 283	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-55 000	-54 783	-55 000
Förbättringar	-35 000	-34 878	-35 000
	-90 000	-89 661	-90 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 818 000	-1 636 547	-1 524 000
RÖRELSERESULTAT	-8 133 000	25 411	129 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	278	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	481	0
Låneräntor	-155 000	-40 064	-78 000
Övriga räntekostnader	0	-22	0
	-155 000	-39 326	-78 000
RESULTAT	-8 288 000	-13 915	51 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se