



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF HÖGVRETEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Högvreten i Salem, 716419-8587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Berget 4, som byggdes år 1988, i vilken man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 49 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 049 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 45 carport- och parkeringsplatser som hyrs ut till de boende.

### **Styrelse**

Gundel Läck	Ordförande
Lars Olsson	Vice ordförande/Sekreterare
Inga-Lill Davidsson	Ledamot/Studieombud
Astrid Eklund	Ledamot
Agneta Sederlin	Ledamot
Peter Szczycinski	Ledamot
Bo Hellqvist	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Mandattiden för styrelseledamöterna Inga-Lill Davidsson, Lars Olsson, Peter Szczycinski och Agneta Sederlin går ut vid föreningsstämman 2020.

### **Revisor**

Revisor har varit Klas Pettersson, ordinarie, Britt-Sofie Söder, ersättare, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Anna Szczycinski, ordförande sammankallande och Britt-Sofi Söder, ledamot .

### **Vicevärd**

Anställda vicevärdar har varit Anna Szczycinski och Lars Norrby.

### **Anställda**

En trappstädare är anställd på deltid. Sedan 2019-11-01 är en boende anställd, Jessica Blomkvist.

## **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-27. Vid föreningsstämman deltog 19 personer varav 17 röstberättigade.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### **Företag**

HSB Södertälje ek förening  
Securitas  
Svensk Markservice  
HSB Södertälje ek förening  
SRV  
LOS Energy AB fd. Täljekraft  
Telenor  
Com Hem  
Kone  
PW Hiss och EI AB  
Schneider  
Södertörns fjärrvärme  
Salems Kommun  
Tvättstugeteknik

### **Uppdrag**

Ekonomisk förvaltning  
Jour fastigheten  
Snöröjning och gräsklippning (avslutat 2019-10-31)  
Snöröjning och gräsklippning (påbörjat 2019-11-01)  
Renhållning inkl. matavfall  
EI  
Gruppanslutet bredband och telefoni  
Gruppanslutet TV  
Service hissar (avslutat under året)  
Service hissar (påbörjat under året)  
Värmecentral  
Värme  
Vatten  
Översyn tvättstugor (påbörjat under året)

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB Södertälje, den 2019-10-14.

### **Årets investeringar**

Under året har lagning av fogar påbörjats till en kostnad om c:a 1 200 000. Ungefär hälften av kostnaden är arbete med byggnadsställningar och hyra av skylift. Arbetet är inte riktigt klart ännu så vissa kostnader kommer även under 2020. Då det mesta av dessa kostnader inte kunde förutses har föreningen lånat 1 500 000 av Handelsbanken.

### **Årets utförda underhåll**

Under året har en omfattande rengöring av taken gjorts och fogarna på fasaderna inspekterades. Då upptäcktes ett behov av rengöring och ny fogning i ett stort antal fogar. Kostnad för rengöring c:a 356 000.

Obligatorisk OVK - besiktning genomfördes och därefter rengjordes ventilationstrummorna i alla uppgångar och samtliga till- och frånluftsventiler i alla lägenheter byttes ut. Kostnad c:a 150 000. Energideklaration genomfördes i december 2019 och ett förslag var att göra radonmätning. Detta kommer att genomföras under våren 2020.

**Prognos, investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>Utbyte/renovering, år</b>
Fönster	2025
Värme	2027
El	2033
Stammar	2033

**Prognos, planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Målning/diverse, staket och fönster vid Samlan	2020	100
Målning, tvättstuga	2025	45
Ny lekplats	2030	50
Asfaltering	2032	150

**Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. I avgiften ingår kostnad för bredband, telefoni, ComHems basutbud för TV samt tilläggförsäkring för bostadsrätt.

**Medlemsinformation**

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 60 medlemmar vid årets utgång.

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 718 995	-	4 884 801	1 506 814	9 305
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				9 305	-9 305
Årets resultat					-371 852
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 718 995</b>	<b>-</b>	<b>5 684 801</b>	<b>716 119</b>	<b>-371 852</b>

## Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	3 363 615	3 206 610	3 209 421	3 203 811	3 203 163
Årets resultat	-371 852	9 305	40 460	-5 931	202 032
Soliditet %	31	32	33	32	32
Likviditet %	131	99	330	320	250
Snittränta lån den 31/12 %	2,9	3,3	3,7	3,6	3,6
Räntekänslighet %	7,1	7,0	7,1	7,3	7,4
Årsavgift i kr/ kvm	801	763	763	763	763
Skuldsättning i kr/ kvm	5 697	5 360	5 392	5 569	5 618
Sparande i kr/ kvm	253	201	201	219	250
Energikostnad i kr/ kvm	126	139	106	117	105

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 580 332</b>	<b>2 306 296</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 363 615	3 206 610
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		523	2 295
Nya lån		1 500 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar		94 846	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	1 100 528
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>4 958 984</b>	<b>4 309 433</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-1 238 782	-1 297 086
Övriga externa kostnader		-203 680	-186 131
Underhåll enligt plan		-591 779	-
Personalkostnader		-207 652	-189 092
Köp av anläggningstillgångar		-1 258 938	-2 468 501
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-690 258	-723 451
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-43 668
Minskning av kortfristiga skulder		-374 197	-
Amortering av lån		-137 468	-127 468
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-4 702 754</b>	<b>-5 035 397</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>256 230</b>	<b>-725 964</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 580 332</b>	<b>2 306 296</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 836 562</b>	<b>1 580 332</b>

## **Resultatdisposition**

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	716 119
Årets resultat	<u>-371 852</u>
Summa	344 267

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-591 779
Överföring till yttre fond	113 000
Balanseras i ny räkning	<u>823 046</u>
	344 267

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	3 363 615	3 206 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 363 615	3 206 610
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 238 782	-1 297 086
Övriga externa kostnader	4	-203 680	-186 131
Underhåll enligt plan	5	-591 779	-
Personalkostnader och arvoden	6	-207 652	-189 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803 839	-803 840
<b>Rörelseresultat</b>		317 883	730 461
Ränteintäkter och liknande resultatposter		523	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 258	-723 451
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-371 852	9 305
<b>Årets resultat</b>		-371 852	9 305

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	31 904 464	32 708 303
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 258 938	-
		<u>33 163 402</u>	<u>32 708 303</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 163 902</u>	<u>32 708 803</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		83	60
Övriga fordringar		54 497	151 410
Aktuell skattefordran		35 509	37 469
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 835 337	1 580 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 025	88 021
		<u>2 017 451</u>	<u>1 857 129</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	1 225	163
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 018 676</u>	<u>1 857 292</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>35 182 578</u>	<u>34 566 095</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 718 995	4 718 995
Fond för yttre underhåll		5 684 801	4 884 801
		<u>10 403 796</u>	<u>9 603 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		716 119	1 506 814
Årets resultat		-371 852	9 305
		<u>344 267</u>	<u>1 516 119</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 748 063</u>	<u>11 119 915</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	21 093 531	19 720 999
		<u>21 093 531</u>	<u>19 720 999</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 972 990	1 982 990
Leverantörsskulder		936 035	663 903
Övriga kortfristiga skulder	11	34 701	36 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	397 258	1 041 914
		<u>3 340 984</u>	<u>3 725 181</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>35 182 578</u>	<u>34 566 095</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %. Markanläggningar skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 243 312	3 088 860
Hyrer, P-platser	123 000	119 523
Hyresbortfall	-15 000	-4 723
Övriga intäkter	12 303	2 950
<b>Summa</b>	<b>3 363 615</b>	<b>3 206 610</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	187 614	254 111
Fastighetsskötsel	136 598	188 507
Försäkringar	52 522	50 629
Kabel-tv/ bredband	138 362	137 859
Kommunal fastighetsavgift	67 473	65 513
Löpande underhåll	109 301	74 968
Sophantering	68 479	64 288
Uppvärmning	322 387	309 997
Vatten och avlopp	156 046	149 590
Övriga driftskostnader	-	1 624
<b>Summa</b>	<b>1 238 782</b>	<b>1 297 086</b>

Kommentar till Elavgifter: På grund av en miss hos Vattenfall skickades det ingen faktura för perioden 2017-06-01 - 2017-12-31, dessa fakturerades 2018-08-02 och påverkar 2018 års kostnad.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	119 672	117 720
Föreningsverksamhet	184	22 089
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 799	3 480
Konsultarvoden	15 000	4 328
Kreditupplysningar	125	625
Kontorsmaterial och trycksaker	4 717	2 260
Medlemsavgift HSB	19 700	19 700
Pantförskrivningsavgifter	2 790	-
Postbefordran	3 735	3 675
Revisionsarvoden	9 200	8 913
Överlåtelseavgifter	5 789	-
Övrigt	17 969	3 341
<b>Summa</b>	<b>203 680</b>	<b>186 131</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader utvändigt	356 300	-
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	13 628	-
Gemensamma utrymmen, övrigt	150 000	-
Markytor	71 851	-
<b>Summa</b>	<b>591 779</b>	<b>-</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	70 500	69 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	46 512	45 504
Löner till anställda	34 642	30 384
Sociala avgifter	40 623	38 504
Övriga personalkostnader	11 375	1 200
<b>Summa</b>	<b>207 652</b>	<b>189 092</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2107.

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1988

Fastighetsbeteckning: Berget 4

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 813 521	38 674 000
Ingående anskaffningsvärden mark	300 000	300 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	101 875	101 875
Årets investering byggnader	-	2 468 501
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-328 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 215 396</b>	<b>41 215 396</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 507 093	-8 032 233
Årets avskrivningar	-803 839	-803 840
Årets avyttringar och utrangeringar	-	328 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 310 932</b>	<b>-8 507 093</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 904 464</b>	<b>32 708 303</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	34 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 600 000	8 400 000
<b>Summa</b>	<b>45 600 000</b>	<b>36 400 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	92 025	88 021
<b>Summa</b>	<b>92 025</b>	<b>88 021</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 225	163
<b>Summa</b>	<b>1 225</b>	<b>163</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	4,40	2022-06-01	7 663 755	7 663 755
Handelsbanken	1,57	2023-01-30	5 512 919	5 572 039
Handelsbanken	2,91	2025-09-01	6 544 325	6 612 673
Handelsbanken	1,50	Rörligt	1 845 522	1 855 522
Handelsbanken	1,20	2022-12-30	1 500 000	-
<b>Summa</b>			<b>23 066 521</b>	<b>21 703 989</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	167 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 805 522
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>21 093 531</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	669 872
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 229 181

## Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 280 000	34 280 000
<b>Summa</b>	<b>34 280 000</b>	<b>34 280 000</b>

## Not 11 Övriga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	3 329	2 098
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	24 592	28 071
Personalens källskatt	1 926	1 351
Övrigt	4 854	4 854
<b>Summa</b>	<b>34 701</b>	<b>36 374</b>

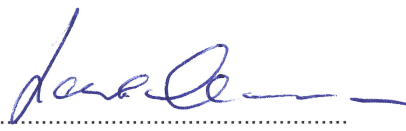
## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

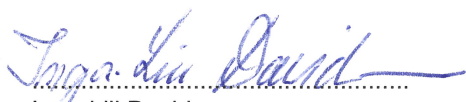
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	274 048	238 813
Upplupna räntekostnader	47 056	52 915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 154	750 186
<b>Summa</b>	<b>397 258</b>	<b>1 041 914</b>

## Underskrifter

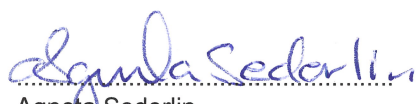
Södertälje den 8/4 2020

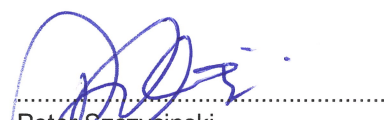
  
.....  
Gundel Läck

  
.....  
Lars Olsson

  
.....  
Inga-Lill Davidsson

  
.....  
Astrid Eklund


  
.....  
Agneta Sederlin

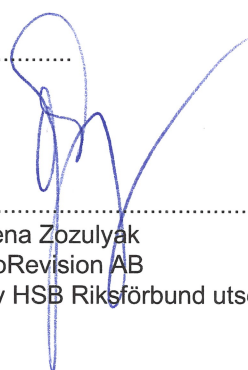
  
.....  
Peter Szczycinski

  
.....  
Bo Hellqvist

  
.....  
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 .....

  
.....  
Klas Pettersson  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

16/04-2020



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högvreten i Salem, org.nr. 716419-8587

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högvreten i Salem för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorners ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, 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.

### Den föreningsvalda revisorners ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högvreten i Salem för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsordning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsordning i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 16, 04 2020

RÖNNINGE 9/4 - 20

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
  
Klas Pettersson  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Högvreten i Salem

## Fakta och statistik 2019

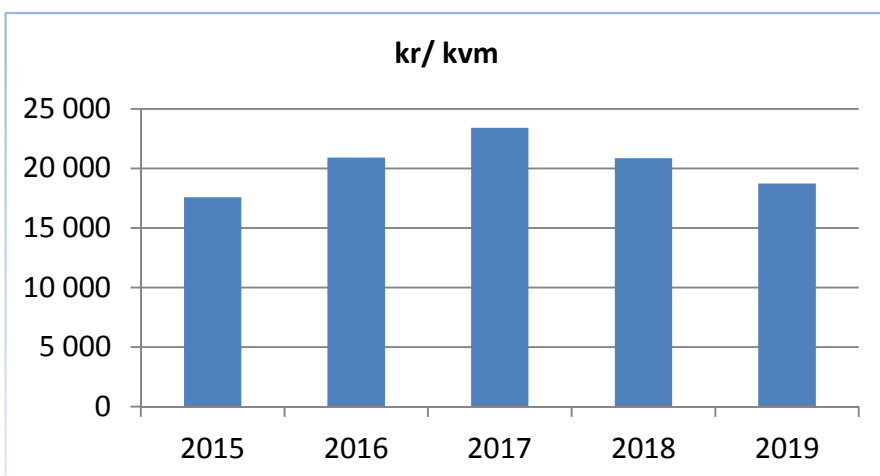
### Fritidsverksamheten

Under året bokades två städdagar men styrelsen ställde in dem då alldeles för få anmälde sig. Vi får se över hur det ska vara i framtiden. Nu är det några "eldsjälar" som sköter trädgård med lövkrautning och underhåll av växter mm.

Vid Lucia bjöds på kaffe, lussebullar och glögg. C:a 20 personer deltog.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

1988-2015 skedde inga stora investeringar, förutom löpande underhåll av fastigheten.

Några exempel på förbättringar år 1988:

Lokalerna på övervåningen i Samlan gjordes om då solariet togs bort.

Ett eget gym fick plats bredvid biljardrummet.

Lekplatsen har fått ny rutschkana och klätterställning.

Staketet vid parkeringen är utbytt och målad.

Staket sattes upp till höger om D-porten vid gångvägen och trappan lades igen då det blev för många främmande som genade över gården och skröpade ner.

Komposten har tagits bort och vi sorterar matavfall som SRV omvandlar till biogas.

2016 renoverades uteplatsen på gården och ett uterum med tak platsbyggdes och utemöbler köptes.







# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

