



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Högberget nr 2

Org nr 716416-4423

Styrelsen för Brf Högberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1007 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-01.

Föreningens fastighet, Nederland Mindre 27 med adress Högbergsgatan 46-50 bebyggdes 1977 av Anders Diös AB och är belägen i Stockholms Stad. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 78 lägenheter och 6 lokaler, vilka är hyresrätter. Dessutom finns 60 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

33 st 2 rum och kök

34 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 933,2 kvm

Det verkliga antalet rum i respektive lägenhet kan ha förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Företag:	Kvm:	Avtalstid:
Förskolan Vetenskaparna AB	230	2023-09-30
Progym i Stockholm AB	655	2022-09-30
Utbildningsförvaltningen ScandinavianAcademy for for Inner Potential AB	734	2023-07-31
Delivery Hero Dmart Sweden AB	125	2023-07-31
Golvbiten Sthlm AB, lagerlokal	352	2023-08-31
	17	Tillsvidare/3mån

Total lokalyta: 2 113 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1977.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 429 kr/lägenhet, Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Lars Gillberg Annica Dabó Jakob Larsson Eutimios Carapanos Alexander Palm (avflyttad nov 2020)	Ordförande Kassör Sekreterare
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Anette Karlsson Staffan Hallin Peter Claesson
-------------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	BOREV Revision AB
-----------	-------------------

Valberedning	Olle Sporrang Victoria Gaunitz Annika Öhman Ingemar Rödin	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Styrelsen har under året haft 14 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lindvalls Fastighetsservice (dagtid vardagar) och Bravida (jour för akuta ärenden). Städningen har utförts av Städpoolen AB. Gårdsskötsel har utförts av Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Kabel-tv levereras av Comhem och bredband levereras av Bredband2.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Soprum 46 och 50	2010	Sopkomprimatorer ersatta med sopkärll
Lägenhetsnummer	2010	Lantmäteriets lägenhetsnummer införda
Energideklaration	2010	Energideklaration utförd och lämnad till Boverket
Vindstak västra delen	2010	Ny takbeläggning p.g.a. vattenläckage
Avlopp	2010	Rensning av avloppssystemet (stammar och stick)
Garage	2011	Utbyte av utslitet portmaskineri
Värmecentral	2011	All värmeutrustning växlare m.m. ersatt med ny utr.
Soprum 46 och 50	2011	Pendelstosar med skiftningsautomatik har installerats
Poolrummet	2011	Nytt inpasseringssystem och nya poolregler
Webbsida	2011	Föreningen har en ny Webbsida: www.hogberget2.se
Radonmätning	2011	Radonmätning utförd och godkänd för hela fastigheten
Värmeundercentral	2012	Installation av styrutrustning till värmeundercentralen
Kameraövervakning	2012	Uppdaterad kamerautrustning

Avlopp	2012	Utbyte av avloppsstammar i garagetaket
Gårdarna	2012	Renovering och impregnering av utemöbler, trätrallar, regnskydd m.m.
Loftgångarna	2013	Målning och lagning av loftgångar
Garage	2013	Besiktning och analys av garagegolv
	2013	Ventilation har anpassats till behoven
Fastighetsskötare	2013	Upphandling fastighetsskötsel
Pool	2013	Nya lampor i poolen
Fastighet	2013	Radonmätning har registrerats (inga förhöjda halter)
Hemsida	2013	Hemsidan har moderniserats
Skalskydd	2013	Låssystem utbytt 46/50 samt vind
Fönster	2014	Byte av de fönster som inte är skyddade av loftgång/ balkong
Gårdarna	2014	Utbyte av markplattor på nedre gården slutfört
Cykelparkering	2014	Utökat utrymme för cyklarna i garaget
Gårdsbelysning	2014	Nya armaturer (ljuskällor & stolpar) till alla gårdar
Policy för andrahandsuthyrning	2015	Godkändes av styrelsen
Bredbandshastighet	2015	Ökning av bredbandshastighet till 1 000 Mbit/sek (1 GB)
Balkongdörrar	2015/2016	Justering av alla balkongdörrar
Åtta nya lägenheter	2015/2016	Omvandling av kontor till lägenheter påbörjat
Hiss 46	2015	Ny hiss
Hiss 50	2016	Ny hiss
Skalskydd	2016	Utökat låssystemet
Skalskydd	2017	Utökat låssystemet med röda nyckelbrickor
Kameraövervakning	2017	Nytt bevakningssystem och nya bevakningskameror
Garaget	2017	Pelare och väggar i garaget har renoverats
Brandlarm	2017	Nyinstallation i hela fastigheten
Stamrenovering	2018	Hela fastigheten och samtliga badrum renoverade och tvättstugor
Fönster och balkongdörrar	2018	Samtliga balkongdörrar och de fönster som inte byttes ut 2014
El	2018	Elstigare och säkringskåp till samtliga lägenheter
Åtta nya lägenheterna återupptaget	2019	Ombyggnationen av lokal till åtta lägenheter
Poolutrymme	2019	Nya bastu och duschutrymme
Tvättstugor	2019	3 nya tvättmaskiner
OVK	2019	Genomförd i hela fastigheten
Åtta nya lägenheter	2020	Åtta nya lägenheter färdigställda och sålda
Trapphus	2020	Byte till LED-armaturer i trapphus 46 och 50
Garagerenovering	2020	Helrenovering ytskikt i garaget, samt ny belysning
Dagvattenbrunn	2020	Dagvattenbrunn lilla gården port 50, tätskikt renoverat
Ny hiss	2020	Ny plattformshiss installerad i port 48

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 198 907 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till kostnad av 4 596 075 kronor varav 4 000 000 kronor föreslås att ianspråktagas ur yttre reparationsfonden enligt förslag i resultatdispositionen.

Byggnation av nya lägenheter

Byggnationen av de åtta nya lägenheterna färdigställdes under våren 2020. Efter ett anbudsförfarande lät styrelsen anlita Södermäklarna att försälja dessa lägenheter. De flesta lägenheterna såldes under våren/sommaren, och den sista lägenheten såldes under hösten. Detta har givit ett bra ekonomiskt tillskott till föreningen, och flera av de lån som föreningen har tagit för att finansiera bl.a. stamreoveringen har betalats tillbaka. Styrelsen anlidade PW Bad & Bygg AB som utförde byggnationen som en totalentreprenad. I praktiken var det Tyresöbyggarna AB som utförde arbetet (som underkonsult). Styrelsen vill här notera att arbetet har utförts på ett föredömligt sätt, med extremt god kommunikation och med mycket god kvalitet. Från styrelsen har Lars Gillberg, Makis Carapanos och Peter Claesson fungerat som projektansvariga. Hela entreprenaden är besiktigad av extern besiktningsman och godkänd i sin helhet.

De nya lägenheterna är modernt utrustade med induktionshäll, kombinerad ugn/micro och kombinerade tvättmaskiner (tvätt/torktumlare). Köken är byggda med stommar från IKEA och försedda med integrerade luckor från PickyLiving i en modern mellangrå nyans. Köksbänkar i äkta Carrara-marmor i samtliga kök. I samband med färdigställandet av de nya lägenheterna har en ny plattformshiss installerats i port 48.

Vi hälsar givetvis våra nya medlemmar varmt välkomna till föreningen!

Garagerenovering

Under sommaren genomfördes en fullständig garagerenovering. Hela garagegolvet har försetts med en ny slityta, och såväl pelare som väggar och tak har målats. Tillsammans med detta har all belysning i garaget bytts ut till moderna LED-armaturer. Förutom att belysningen nu ger ett väl upplyst garage, så räknar styrelsen med att kostnaden för belysnings-el kommer att bli lägre framöver

Trapphus

I samband med garagerenoveringen har även trapphusen i port 46 och 50 renoverats. Samtliga väggar och tak har målats och all gammal lysrörsbelysning har bytts ut till modern LED-belysning. Belysningen är dessutom rörelsestyrd, vilket innebär att lamporna lyser med mycket svagt ljus tills dess att de känner av rörelse. Då tänds lamporna upp under ett par minuter. Detta, tillsammans med energisnålare armaturer, bör innebära att föreningen ytterligare sänker sina kostnader för belysnings-el. Taken har dessutom försetts med ljuddämpande plattor för en trevligare trapphusmiljö.

Läckage från golvbrunn

Under hösten upptäcktes en vattenskada i taket i herrarnas omklädningsrum i poolutrymmet. Till en början trodde vi att det berodde på ett läckande rör innanför innertaket. Det visade sig dock vara ett läckande tätskikt invid en golvbrunn på lilla gården ovanför port 50. Ett renoveringsarbete var tvunget att göras, och först efter flera veckor kunde golvbrunnen friläggas och ett nytt tätskikt appliceras. Arbetet slutfördes och läckan är således åtgärdad.

Covid-19

År 2020 drabbades Sverige av Corona-pandemin. Föreningens årsstämma kunde lyckligtvis förläggas till fd. HelaHojens lokal, som tillfälligt var outhyrd och där stort avstånd mellan deltagarna kunde säkras. Föreningen har även lämnat en hyresrabatt till ProGym med 50% under 3 av årets månader. Föreningen har erhållit hälften av denna rabatt från staten, i enlighet med reglerna för särskild hyresnedsättning under pandemin.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 6 överlåtelse och 8 upplåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Policy för andrahandsuthyrning finns.

Poolgruppen har bestått av:

Tomas Enerdal
Conny Zander
Maria Axelsson
Torbjörn Berggård

Årsavgifterna

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 385 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 215 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=486 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 737	5 306	5 181	5 292
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 151	-575	-25 129	1 108
Soliditet (%)	46,5	-7,5	-7,4	64,0
Kassalikviditet (%)	446,3	41,2	73,7	326,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 700	2 700	2 000	2 500
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 113	2 758	5 958	3 958
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	385	379	379	379
Lån kronor per kvm yta (loa+boa)	3 548	6 252	5 120	1 584

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2019 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2020.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 666 950	8 278 050	2 758 317	-20 272 284	-575 302
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 344 889	1 344 889	
Balanseras i ny räkning				-575 302	575 302
Upplåtelse av ny bostadsrätt	598 540	29 731 276			
Årets resultat					-3 150 674
Belopp vid årets utgång	7 265 490	38 009 326	4 113 428	-22 202 697	-3 150 674

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad underskott	-22 202 697
årets förlust	-3 150 674
	-25 353 371

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond	3 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 000 000
i ny räkning överföres	-24 353 371
	-25 353 371

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 736 653	5 306 164
Övriga rörelseintäkter		130 825	48 715
Summa rörelseintäkter		5 867 478	5 354 879
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 304 745	-4 519 500
Övriga externa kostnader	5	-292 264	-336 486
Personalkostnader	6	-309 113	-295 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-744 368	-413 035
Summa rörelsekostnader		-8 650 490	-5 564 282
Rörelseresultat		-2 783 012	-209 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 166	11 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 828	-377 576
Summa finansiella poster		-367 662	-365 899
Resultat efter finansiella poster		-3 150 674	-575 302
Resultat före skatt		-3 150 674	-575 302
Årets resultat		-3 150 674	-575 302

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	42 365 764	23 549 802
Inventarier, verktyg och installationer	8	73 205	84 468
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	19 280 431
Summa materiella anläggningstillgångar		42 438 969	42 914 701

Summa anläggningstillgångar

42 438 969 42 914 701

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		167 741	0
Övriga fordringar	10	400 000	1 129 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 114	63 918
Summa kortfristiga fordringar		644 855	1 193 684

Kassa och bank

Kassa och bank		7 754 218	205 503
Summa kassa och bank		7 754 218	205 503

Summa omsättningstillgångar

8 399 073 1 399 187

SUMMA TILLGÅNGAR

50 838 042 44 313 888

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 861 916	14 772 100
Yttre reparationsfond		4 113 428	2 758 317
Summa bundet eget kapital		48 975 344	17 530 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-22 202 697	-20 272 284
Årets resultat		-3 150 674	-575 302
Summa fritt eget kapital		-25 353 371	-20 847 586

Summa eget kapital

23 621 973 -3 317 169

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 000 000	44 200 000
Övriga skulder		334 000	34 000
Summa långfristiga skulder		25 334 000	44 234 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		346 244	506 761
Skatteskulder		319 739	178 819
Övriga skulder	14	45 014	59 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 171 072	2 651 542
Summa kortfristiga skulder		1 882 069	3 397 057

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 838 042 44 313 888

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med 250-årig plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	3 271 299	3 364 896
Hysesintäkter garage och p-platser	508 822	567 937
Fastighetsskatt momsregistrerade	374 092	410 724
Årsavgifter bostäder	1 812 788	1 744 308
Hysesbortfall ./.	-279 881	-847 624
Vatten/avlopp	0	15 573
Ventilation	49 533	50 352
Övriga ersättningar och intäkter	50 587	48 715
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 739	0
Erhållna bidrag	62 499	0
	5 867 478	5 354 881

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	198 907	439 558
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 596 075	1 344 889
	4 794 982	1 784 447

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	250 087	209 328
Obligatorisk ventilationskontroll	0	38 750
Besiktning / Serviceavtal	47 761	37 189
Yttre skötsel / Snöröjning	45 280	56 250
Fastighetsel	295 007	370 211
Uppvärmning	593 149	676 916
Vatten	61 341	147 478
Sophämtning	204 361	158 876
Fastighetsförsäkring	115 029	183 697
Kabel-TV / Internet	253 717	215 967
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	644 030	640 390
	2 509 762	2 735 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	52 355	38 879
Revisionsarvode	17 805	22 662
Förvaltningsarvode	96 168	94 356
Extrarebiteringar ekonomisk förvaltning	3 362	1 950
Övriga externa tjänster/kostnader	105 962	92 413
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfördring	0	36 000
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 612	50 227
	292 264	336 487

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	171 796	163 000
Mötesarvoden	26 100	18 600
Löner övriga	39 450	44 100
Sociala avgifter	71 767	69 184
Bilersättningar skattefria	0	377
	309 113	295 261

Not 7 Byggnader och mark

Byggnad, ventilationsanläggning, nybyggda lägenheter samt fastighetsrenovering.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 319 290	26 319 290
Nyanskaffningar	268 636	0
Omklassificeringar	19 280 431	0
Ingående anskaffningsvärden mark	5 300 000	5 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 168 357	31 619 290
Ingående avskrivningar	-8 069 488	-7 667 716
Årets avskrivningar	-733 105	-401 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 802 593	-8 069 488
Utgående redovisat värde	42 365 764	23 549 802
Taxeringsvärden byggnader	76 400 000	76 400 000
Taxeringsvärden mark	134 000 000	134 000 000
	210 400 000	210 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Bredband

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 525	546 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 525	546 525
Ingående avskrivningar	-462 057	-450 794
Årets avskrivningar	-11 263	-11 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 320	-462 057
Utgående redovisat värde	73 205	84 468

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Ombyggnad av lokal till 8 lägenheter är färdigställt och lägenheterna är upplåtna under året.

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	19 280 431	19 280 431
Omklassificering	-19 280 431	
	0	19 280 431

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	400 000	293 752
Momsfordran	0	39 473
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	796 541
	400 000	1 129 766

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 388	11 104
Förutbetald kabel-TV	42 966	52 814
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 760	0
	77 114	63 918

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
	44 200 000	44 200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån, 30858298, 3-mån rörlig ränta	1,09	2020-03-28	0	3 100 000
SEB Bolån, 30858328, 3-mån rörlig ränta	1,09	2020-03-28	0	3 100 000
SEB Bolån, 39652692, 3-mån rörlig ränta	1,14	2020-03-28	0	5 000 000
SEB Bolån, 42369632	0,84	2022-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB Bolån, 42550965	1,12	2024-03-28	15 000 000	15 000 000
SEB Bolån, 42939080, 3-mån rörlig ränta	0,90	2021-01-28	0	2 000 000
SEB Bolån, 43719807	0,69	2020-10-28	0	6 000 000
SEB Bolån, 44045052	0,76	2021-01-28	0	
			25 000 000	44 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	4 500	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 714	0
Inre reparationsfond	59 860	59 860
Avräkning hyror	0	75
Redovisningskonto för moms	-24 060	0
	45 014	59 935

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	189 200	160 900
Upplupna sociala avgifter	59 447	52 107
Upplupna räntekostnader	8 400	12 871
Förskottsbetalda hyror och avgifter	766 282	667 625
Upplupna vatten avgifter	0	29 164
Upplupna uppvärmningskostnader	79 188	84 545
Upplupna elavgifter	18 762	25 434
Upplupna renhållningsavgifter	28 793	28 252
Beräknat arvode för revision	21 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 567 645
	1 171 072	2 651 543

Stockholm den 27/4-21



Lars Gillberg
Ordförande



Eutimios Carapanos



Annica Dabó



Jakob Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

BOREV Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2, org.nr 716416-4423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 12 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor