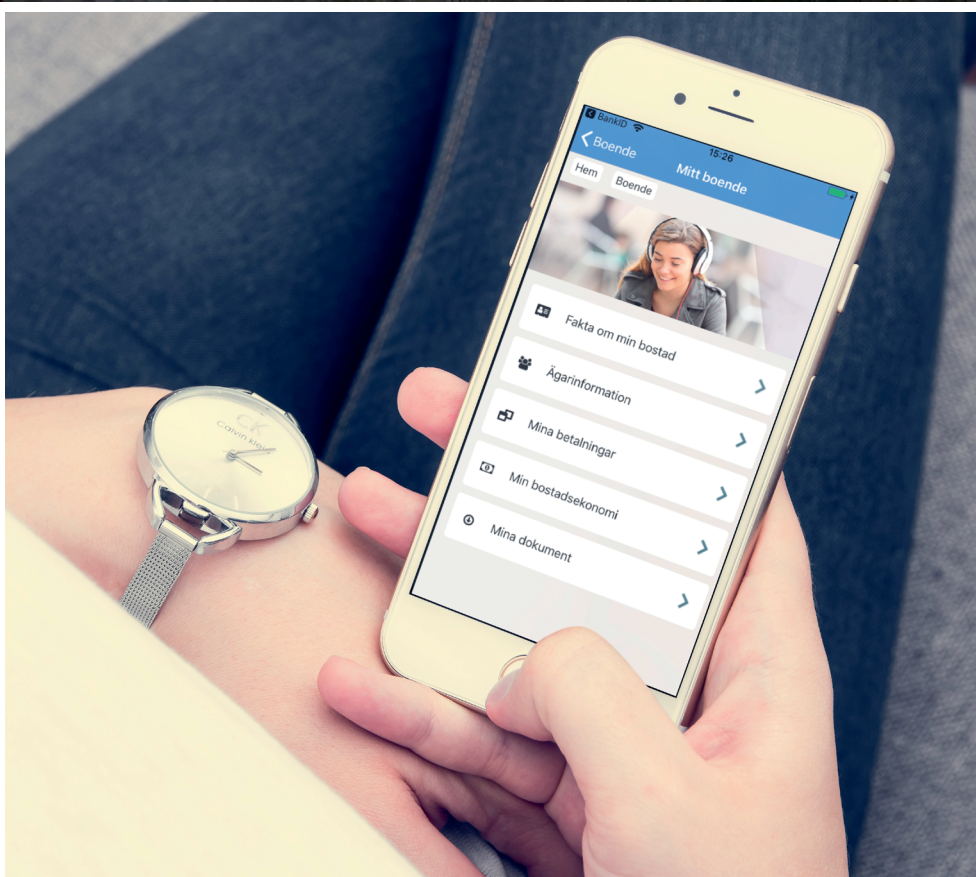




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högalidsmuttern nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1980-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 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

Lars Andersson	Ledamot
Ulrika Borefelt	Ledamot
Oskar Ekström	Ledamot
Daniel Törngren Björnfot	Ledamot

Carin Larsson	Suppleant
Conny Noremark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Carlsson	Ordinarie Extern	Conseil revisionsbyrå
Jörgen Qviström	Suppleant Intern	

Valberedning

Bengt Hjärpe
Roland Rapp
Susanne Sand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 2	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

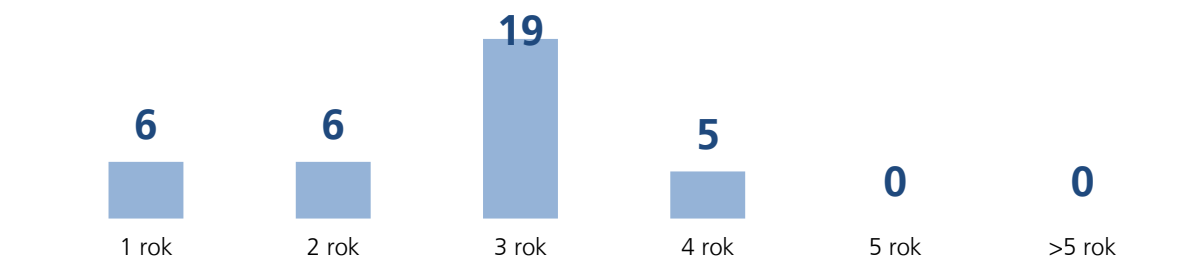
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 082 m², varav 2 721 m² utgör lägenhetsyta och 361 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	42 m ²	19-01-01/21-12-31
Distributionslokal	68 m ²	17-09-30/20-09-30
Naprapatverksamhet samt garage	68 m ²	18-02-28/21-02-28
Lager	6 m ²	17-06-30/20-06-30
Kontor och lager	184 m ²	17-12-31/20-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Lokal, utnyttjas som styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Funktionskontroll ventilationssystem	2019 - 2025	OVK
Trapphusrenovering	2017	
Byte av värmecentral och injustering av värmesystemet	2016	
Installation av fiber	2014	Samtliga lägenheter
Fönstermålning	2011 - 2012	
Installation av Kabel TV och bredband	2002	
Omputsning av fasad	1998	Avser målning och reparation
Omläggning av tak	1989	70% omlagt 2016
Rörstambyte	1971	Stamrensning 2005, 2009, 2017
Elstambyte	1971	
Nyinstallation hiss	1971	Ombyggd 2000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	ComHem
Fastighetsförvaltning och städning	POS Fastighetsvård AB
Internetleverantör	Ownit
Hisservice	Trygga Hiss i Stockholm AB

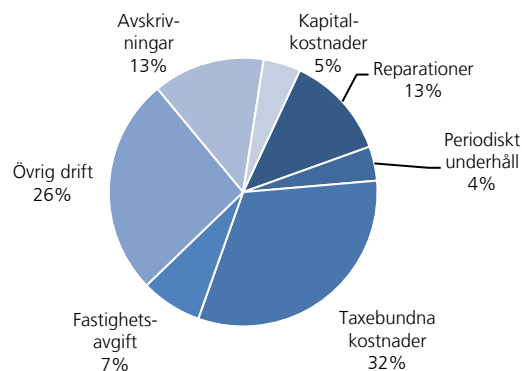
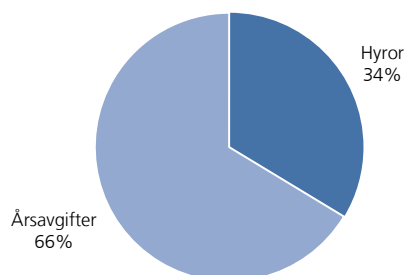
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	722 730	762 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 782 958	1 758 264
Finansiella intäkter	24	49
Minskning kortfristiga fordringar	8 104	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 966	44 096
	1 797 053	1 802 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 410 462	1 696 902
Finansiella kostnader	76 739	63 087
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 692
Minskning av långfristiga skulder	40 000	80 000
	1 527 201	1 841 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	992 581	722 730
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	269 851	-39 273

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 beslutade styrelsen att anlita vår förvaltare, SBC, för att upprätta en underhållsplan för fastighetens periodiska underhåll. Med start januari 2020 kommer fastigheten att besiktigas och underhållsbehovet bedömas för de närmaste 30 åren.

Problem med ventilationskanaler i delar av fastigheten försenade ett godkänt resultat i den återkommande obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). I slutet av räkenskapsåret åtgärdades problemen och godkända flöden uppnåddes. Nästa OVK ska utföras 2025.

Under hösten omförhandlades hyran avseende en av våra hyresgäster till en mer marknadsanpassad hyra. Styrelsen beslutade även om en hyreshöjning för medlemmarna motsvarande 6%. Den nya hyran gäller från och med 1 april 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	432	432	412	412
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 653	1 565	1 568	1 498
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 562	1 577	1 606	1 628
Elkostnad/m ² totalyta	31	31	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	119	124	117	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	20	19	14
Soliditet (%)	60	60	60	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-233	-522	-984
Nettoomsättning (tkr)	1 776	1 745	1 690	1 665

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 721 m² bostäder och 361 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	7 770 848	0	0	7 770 848
Kapitaltillskott	592 750	0	0	592 750
Fond för yttre underhåll	880 000	880 000	-219 492	219 492
S:a bundet eget kapital	9 243 598	880 000	-219 492	8 583 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 274 341	-880 000	-13 536	-1 380 805
Årets resultat	64 429	64 429	233 028	-233 028
S:a ansamlad förlust	-2 209 913	-815 571	219 492	-1 613 833
S:a eget kapital	7 033 685	64 429	0	6 969 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 429
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 394 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-880 000</u>
summa balanserat resultat	-2 209 912

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>69 780</u>
att i ny räkning överförs	-2 140 132

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 776 483	1 744 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 475	13 697
Summa rörelseintäkter		1 782 958	1 758 264
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 205 889	-1 442 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 612	-177 846
Personalkostnader	Not 6	-65 961	-76 292
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 352	-231 352
Summa rörelsekostnader		-1 641 814	-1 928 254
RÖRELSERESULTAT		141 144	-169 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 739	-63 087
Summa finansiella poster		-76 715	-63 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 429	-233 028
ÅRETS RESULTAT		64 429	-233 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 703 123	10 934 476
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 703 123	10 934 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 703 523	10 934 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 018 042	755 361
Summa kortfristiga fordringar		1 018 042	755 362
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 173	5 106
Summa kassa och bank		4 173	5 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 022 215	760 468
SUMMA TILLGÅNGAR		11 725 738	11 695 344

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 770 848	7 770 848
Kapitaltillskott		592 750	592 750
Fond för yttre underhåll	Not 13	880 000	219 492
Summa bundet eget kapital		9 243 598	8 583 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 274 341	-1 380 805
Årets resultat		64 429	-233 028
Summa fritt eget kapital		-2 209 913	-1 613 833
SUMMA EGET KAPITAL		7 033 685	6 969 257
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 620 000	4 250 000
Summa långfristiga skulder		2 620 000	4 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 630 000	40 000
Leverantörsskulder		139 509	123 725
Skatteskulder		17 993	9 394
Övriga skulder		65 667	65 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	218 884	237 301
Summa kortfristiga skulder		2 072 053	476 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 725 738	11 695 344

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Takvärme	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Takförbättring	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 176 143	1 176 143
Hyror lokaler	596 723	564 816
Tvättstuga	3 600	3 600
Öresutjämning	17	8
	1 776 483	1 744 567

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 475	6 475
Övriga intäkter	0	7 222
	6 475	13 697

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 875	40 350
	Fastighetsskötsel beställning	562	4 032
	Snöröjning/sandning	15 056	9 938
	Städning entreprenad	54 904	53 067
	Mattvätt/Hyrmattor	18 186	15 322
	Hissbesiktning	5 091	5 684
	Gemensamma utrymmen	1 125	562
	Garage	0	650
	Gård	118	718
	Serviceavtal	14 812	18 938
	Förbrukningsmateriel	6 887	817
		158 615	150 078
	Reparationer		
	Lokaler	0	5 164
	Tvättstuga	4 397	5 053
	Sophantering/återvinning	5 628	0
	Entré/trapphus	75 926	1 868
	Lås	10 006	5 034
	VVS	0	7 574
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 188
	Ventilation	65 622	11 828
	Elinstallationer	11 856	6 568
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 148	5 554
	Hiss	3 213	3 515
	Fasad	10 043	62 549
	Mark/gård/utemiljö	17 744	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 417	8 067
		216 998	125 961
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	124 938
	Sophantering/återvinning	30 000	0
	Ventilation	39 780	234 082
		69 780	359 020
	Taxebundna kostnader		
	El	94 245	96 721
	Värme	366 610	381 282
	Vatten	44 464	54 643
	Sophämtning/renhållning	41 409	53 488
	Grovsopor	0	4 495
		546 728	590 629
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 016	70 440
	Självrisk	0	26 210
	Kabel-TV	10 880	10 655
		85 896	107 305
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 872	109 772
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 205 889	1 442 765

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	1 672
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 563	21 375
	Föreningskostnader	10 218	10 769
	Styrelseomkostnader	0	8 400
	Fritids- och trivselkostnader	4 641	4 011
	Förvaltningsarvode	93 500	110 713
	Administration	3 039	4 990
	Konsultarvode	0	10 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		138 612	177 846
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	60 000
	Sociala kostnader	14 961	16 292
		65 961	76 292
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	82 410	82 410
	Förbättringar	148 942	148 942
		231 352	231 352

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 714 774	14 714 774
	Utgående anskaffningsvärde	14 714 774	14 714 774
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 780 298	-3 548 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 352	-231 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 011 651	-3 780 298
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 703 123	10 934 476
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 199 200	3 199 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 830 000	27 953 000
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	45 211 000
		95 830 000	73 164 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	67 000 000
	Lokaler	7 830 000	6 164 000
		95 830 000	73 164 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 844	62 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 844	62 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 844	-62 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 844	-62 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 375	53 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 375	53 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 375	-53 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 375	-53 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	29 634	37 738
	Klientmedel hos SBC	988 408	717 623
		1 018 042	755 361

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	219 492	219 492
	Reservering enligt stadgar	880 000	219 492
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-219 492	-219 492
	Vid årets slut	880 000	219 492

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,830 %	620 000	620 000	2021-12-28
	SEB	1,990 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-28
	SEB	1,540 %	1 630 000	1 670 000	2020-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 250 000	4 290 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 630 000	-40 000	
			2 620 000	4 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 050 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 000 000	6 550 800

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	60 000	69 000
Sociala avgifter	18 850	21 680
Ränta	2 058	0
Avgifter och hyror	137 976	146 621
	218 884	237 301

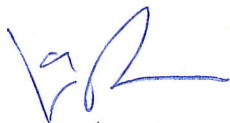
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har gett SBC i uppdrag att upprätta en ny underhållsplan och i denna ingår bl.a. besiktning av fastigheten. Bedömning av fastighetens skick kommer att redovisas under våren 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

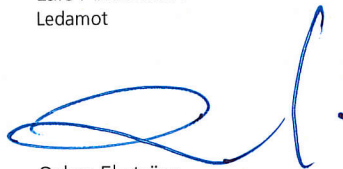
STOCKHOLM den 22 / 4 2020



Lars Andersson
Ledamot



Ulrika Borefelt
Ledamot



Oskar Ekström
Ledamot

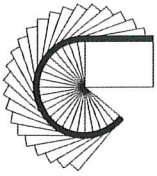


Daniel Törngren Björnfot
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



Pär Carlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Högalidsmuttern nr 2
Org.nr. 716417-4570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högalidsmuttern nr 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av finansiella ställning per den 31 december 2019 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 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 uppger, 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högalidsmuttern nr 2 för år 2019.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Stockholm den 23 april 2020



Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 229 000	1 176 143	1 176 000
Hyror lokaler	576 000	596 723	564 000
Tvättstuga	3 000	3 600	3 000
Öresutjämning	0	17	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 475	0
	1 808 000	1 782 958	1 743 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-41 875	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-562	-9 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-15 056	-20 000
Städning entreprenad	-56 000	-54 904	-54 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-18 186	-15 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 091	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 125	-1 000
Garage	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-118	-2 000
Serviceavtal	-20 000	-14 812	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 887	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-2 000
	-174 000	-158 615	-165 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-174 000	0	-187 000
Tvättstuga	0	-4 397	0
Sophantering/återvinning	0	-5 628	0
Entré/trapphus	0	-75 926	0
Lås	0	-10 006	0
Ventilation	0	-65 622	0
Elinstallationer	0	-11 856	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 148	0
Hiss	0	-3 213	0
Fasad	0	-10 043	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 744	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 417	0
	-174 000	-216 998	-187 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-30 000	0
Ventilation	0	-39 780	0
	0	-69 780	0
Taxebundna kostnader			
El	-101 000	-94 245	-85 000
Värme	-397 000	-366 610	-375 000
Vatten	-55 000	-44 464	-53 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-41 409	-54 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-614 000	-546 728	-572 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-75 016	-72 000
Kabel-TV	-12 000	-10 880	-11 000
	-86 000	-85 896	-83 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-127 904	-127 872	-111 000
	-127 904	-127 872	-111 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 563	-15 000
Föreningskostnader	-11 000	-10 218	-6 000
Styrelseomkostnader	-9 000	0	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 641	-4 000
Förvaltningsarvode	-117 000	-93 500	-92 000
Administration	-5 000	-3 039	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 650	-6 000
	-176 000	-138 612	-139 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-51 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-14 961	-19 000
	-79 000	-65 961	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-83 000	-82 410	-83 000
Förbättringar	-149 000	-148 942	-149 000
	-232 000	-231 352	-232 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 662 904	-1 641 814	-1 568 000
RÖRELSERESULTAT	145 096	141 144	175 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-51 000	-76 739	-51 000
	-51 000	-76 715	-51 000
RESULTAT	94 096	64 429	124 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE