

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högdalstorget I

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även inbegripa att uthyra lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Styrelsen

Peter Ljung	Ordförande	
Andreas Debourg	Ledamot	
Veronica Wiman Nilsson	Ledamot	Valdes in vid stämman
Maria Öfverström Wedin	Ledamot	Valdes in vid stämman
Jan Hveem	Ledamot	Avgick vid stämman
Mattias Sävenstrand	Ledamot	Avgick i februari
Soraya Lavasani	Suppleant	
Sunny Ahmed	Suppleant	Valdes in vid stämman
Jasmin Galijasevic	Suppleant	Avgick vid stämman

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Erik Björkman

Michael Mancilla

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkivfotot 3	2012	Stockholms kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.

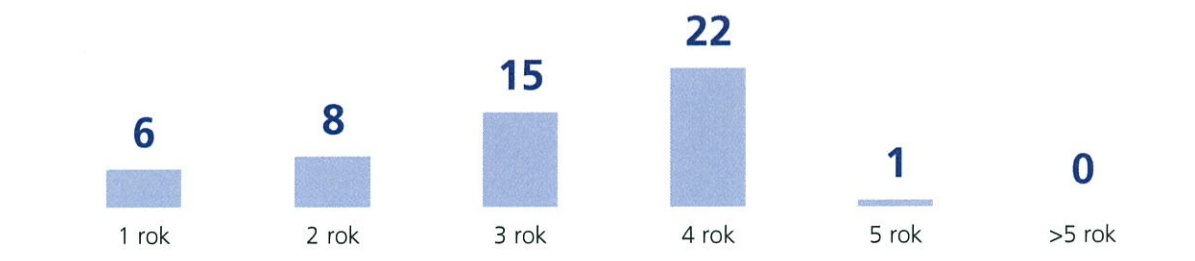
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 925 m², varav 3 998 m² utgör lägenhetsyta och 927 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resebyrå	50 m ²	2020-12-31
Frisör	50 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Uteförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Oljning trätrall	2020
Byte av leksand	2020
Planerat underhåll	År
Oljning planteringslådor	2021
Målning "svanhalsar" till undercentral	2021
Putsning undersida av en balkong	2021
Slipning och lackning entrépartier i ek	2021
Målning ståldörrar	2021
Lasyrbehandling sandlådesarg	2021
Oljning staket	2021
Målning smidesräcke	2021
Oljning pergolastöd med skärmar	2021
Lasering träpaneler på fasad	2022
OVK besiktning	2022
Pågrusning mark	2023
Oljning pergolastöd med skärmar	2023
Byte matta	2023
Underhåll ventilationsaggregat	2023
Oljning staket	2023
Lasyrbehandling sandlådesarg	2023
Byte leksand	2023
Målning bandtäckt plåt, tak	2023
Målning väggar och tak, invändigt gemensamma utrymmen	2023
Målning puts, gårdshus	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Hiss-service	St Eriks hiss
Utemiljö & snöröjning	Hus & villaträdgårdar
Fjärrvärme	Fortum
El	Telge energi
Bredband, Telefon & TV	Telia
Fastighetsservice, klottersanering	NKG
Sophämtning, vatten & avlopp	Stockholm vatten
Städning	FGs städteam
Internetdomän	Loopia
Hemsida	BrfNet
Hiss- och garageportbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Entrémattor	Björkman entrémattor AB
Serviceavtal maskiner i tvättstuga	HH Söderort AB
Service garageport	UNA portar AB
Porttelefon	Axema Telavox
Fastighetsservice	Storholmen

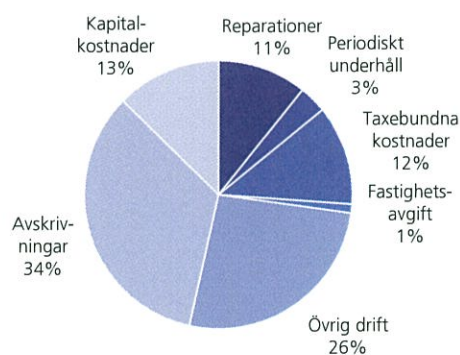
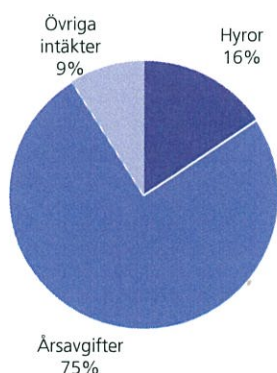
Föreningens ekonomi

Amorteringen av lånen kommer pausas under 2021 för att återupptas 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 736 619	1 838 098
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 929 766	3 845 016
Finansiella intäkter	2 244	1 496
Ökning av kortfristiga skulder	19 633	77 143
	3 951 643	3 923 655
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 206 942	2 517 168
Finansiella kostnader	522 373	991 211
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	69 941
Ökning av kortfristiga fordringar	101 293	93
Minskning av långfristiga skulder	601 353	446 720
	3 431 961	4 025 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 256 301	1 736 619
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	519 682	-101 478

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Varmvattenmätare för ett par medlemmar har byts ut. Ett par fungerar inte och samtal med leverantören pågår.
- Det har under året varit en hel del problem med hissarna. Hissentreprenören har åtgärdat dessa efter avrop. Styrelsen har kontaktat hisskonsult som rekommenderar tidigarelägga underhållet av hissar då nuvarande fabrikat är mycket dyrt att underhålla. Styrelsen ser över möjligheten att utföra detta inom ett par år.
- Avsättning till underhållsfond har påbörjats för att ha likvida medel tillgängligt och inte behöva ta nya lån för större underhåll i framtiden.
- Styrelsen har under året bytt den tekniska förvaltaren till Storholmen för att få snabbare återkoppling och respons vid fel. De har även digital uppföljning vilket underlättar arbetet. Avtalet med tidigare förvaltaren NKG avslutades.
- Under 2020 har ett par andrahandsuthyrningar godkänts.
- En balkong i 78:an har spricka i undersidan som behöver åtgärdas. Styrelsen har konsulterat sakkunniga och det finns ingen risk för ras, men på lång sikt kan armeringen i betongen rosta snabbare. Fasaden ovanför garageporten är påkörd och skadad, föraren smet. Fasaden i 78:an ska åtgärdas där ett mindre fel noterades vid besiktning. Dessa arbeten kommer ske våren 2021.
- Styrelsen tittar på möjligheten att installera el ladd-boxar i garaget samt solceller på taken. Banken är positiv och har lämnat ok för så kallat "gröna lån" och det finns statliga bidrag att söka. Men i och med Corona pausas arbetet. Intresset för ladd-boxar var litet då styrelsen gick ut med förfrågan under hösten.
- Golvet i gemensamhetslokalen är utbytt efter fuktskada och inventarier för trevnad har anskaffats.
- Till jul fanns som tidigare julgran med belysning på gården.
- Golvet i en av uthyrningslokalerna är reparerat efter en fuktskada, samtal pågår med hyresgästen om ersättning för reparationen till föreningen.
- Gästparkeringen har fått nya skyltar och parkeringsförbudstiden är ändrad i samråd med grannföreningen och för att öka tillgängligheten av p-platser.
- Portkoden har plockats bort och det behövs nu nyckelbricka eller nyckel till entréporten.
- Det var en vattenskada i en lägenhet som även påverkade fler lägenheter och dessa fick fuksaneras.
- Brandskyddsarbete har utförts och följts upp.
- Lokalen städas nu 1 gång per kvartal av företaget som sköter trappstädning.
- Medlem har ansökt om att glasa in balkong, vilket styrelsen godkände.
- Dörren i 78:an har kompletterats med handikappanpassad dörröppnare efter åläggande från kommunen.
- Styrelsen har förhandlat ner räntan med bankerna under 2020.
- Sophuset för matsopor delas nu med grannföreningen och även kostnaderna.
- Skyltar med rökförbud har monterats vid portentréer.
- Hyresgästen med resebyrå har beviljats hyresnedsättning under 3-månader där staten täcker halva kostnaden åt föreningen, då de drabbats ekonomiskt av Corona. Anledningen till stödet är att de varit en stabil hyresgäst till föreningen.
- Postlådor har försetts med "snedtak" för att inte tidningar och oönskad post ska bli liggande.
- Ett par våtrum i lägenheter besiktades under hösten 2020 och felaktigheter på utförande upptäcktes. Styrelsen beslutar att besikta alla våtrum i början på 2021.
- Hissen i 78:an har kompletterats med nyckelbricka för färd till -1 och -2.
- Fönster i porten 80:B byttes efter omfattande skadegörelse.
- Klottersanering har utförts flertalet gånger under året.
- Inventering av lägenhetsförråden som saknar avtal har påbörjats under hösten.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el samt varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	712	708	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 352	2 316	1 956	1 979
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 888	14 038	14 150	14 239
Elkostnad/m ² totalyta	35	81	92	80
Värmekostnad/m ² totalyta	49	59	70	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	14	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	201	227	236
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-194	-1 056	-587	-685
Nettoomsättning (tkr)	3 897	3 842	3 833	3 655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 998 m² bostäder och 927 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	79 960 000	0	0	79 960 000
Upplåtelseavgifter	26 868 969	0	0	26 868 969
Fond för yttre underhåll	2 165 874	297 666	201 581	1 666 627
S:a bundet eget kapital	108 994 843	297 666	201 581	108 495 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 600 181	-297 666	-1 257 180	-6 045 335
Årets resultat	-193 951	-193 951	1 055 599	-1 055 599
S:a ansamlad förlust	-7 794 132	-491 617	-201 581	-7 100 934
S:a eget kapital	101 200 711	-193 951	0	101 394 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-193 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 302 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 666
summa balanserat resultat	-7 794 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-302 334
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	137 555
att i ny räkning överförs	-7 958 911

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 897 150	3 842 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 615	2 521
Summa rörelseintäkter		3 929 766	3 845 016

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 709 316	-2 101 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 121	-304 199
Personalkostnader	Not 6	-111 505	-111 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 396 646	-1 393 732
Summa rörelsekostnader		-3 603 588	-3 910 900

RÖRELSERESULTAT

326 178 **-65 884**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 244	1 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 373	-991 211
Summa finansiella poster		-520 129	-989 715

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-193 951 **-1 055 599**

ÅRETS RESULTAT

-193 951 **-1 055 599**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	155 213 915	156 610 561
Summa materiella anläggningstillgångar	155 213 915	156 610 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	155 213 915	156 610 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 807	657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 316 780	1 299 168
Summa kortfristiga fordringar	1 318 587	1 299 825
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 052 194	449 982
Summa kassa och bank	1 052 194	449 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 370 781	1 749 806
SUMMA TILLGÅNGAR	157 584 696	158 360 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 828 969	106 828 969
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 165 874	1 666 627
Summa bundet eget kapital		108 994 843	108 495 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 600 181	-6 045 335
Årets resultat		-193 951	-1 055 599
Summa fritt eget kapital		-7 794 132	-7 100 934
SUMMA EGET KAPITAL		101 200 711	101 394 662
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	55 523 918	56 125 271
Leverantörsskulder		88 102	128 082
Skatteskulder		84 440	54 650
Övriga skulder		178 682	165 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	508 844	492 313
Summa kortfristiga skulder		56 383 986	56 965 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 584 696	158 360 367

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tak över pergola	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 967 578	2 847 965
Hyror lokaler momspliktiga	232 894	229 330
Hyror garage moms	12 000	8 400
Hyror parkering	0	373
Hyror garage	367 200	291 200
Kabel-TV intäkter	174 824	139 982
Hyesrabatt	-12 038	0
Varmvattenintäkter	25 056	49 721
Elintäkter	11 544	236 875
Elintäkter moms	105 399	15 071
Värmeintäkter	3 627	3 592
Avgift andrahandsuthyrning	9 066	19 991
Öresutjämning	-1	-4
	3 897 150	3 842 495

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	1 800
	Extra statligt stöd	6 019	0
	Försäkringsersättning	17 825	0
	Övriga intäkter	8 771	721
		32 615	2 521
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 299	40 116
	Fastighetsskötsel beställning	60 352	18 634
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	138 514	140 986
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 375	17 764
	Snöröjning/sandning	36 175	52 936
	Städning entreprenad	70 563	78 544
	Städning enligt beställning	4 602	12 642
	Mattvätt/Hyrmattor	16 538	11 419
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 136
	Hissbesiktning	4 417	4 260
	Gemensamma utrymmen	7 605	4 672
	Garage/parkering	2 320	796
	Sophantering	0	4 043
	Gård	0	15 127
	Serviceavtal	69 773	58 539
	Förbrukningsmateriel	3 895	166 521
	Teleport/hissanläggning	4 105	4 106
	Störningsjour och larm	2 628	0
	Brandskydd	0	12 378
		465 160	692 618
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	86 389	0
	Brf Lägenheter	7 121	0
	Lokaler	0	20 375
	Gemensamma utrymmen	0	2 737
	Tvättstuga	5 840	15 887
	Sophantering/återvinning	4 383	9 286
	Entré/trapphus	33 466	2 587
	Lås	12 888	0
	VVS	5 835	2 268
	Värmeanläggning/undercentral	8 825	0
	Ventilation	6 723	62 008
	Elinstallationer	11 755	6 784
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 090
	Hiss	123 958	159 264
	Fönster	0	5 508
	Balkonger/altaner	0	25 158
	Mark/gård/utemiljö	4 478	0
	Garage/parkering	39 610	24 314
	Skador/klotter/skadegörelse	23 567	15 602
	Vattenskada	70 467	17 825
		445 305	380 694

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	31 881	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	73 456	0
	Hiss	32 218	0
	Fasad	0	100 754
		137 555	100 754
	Taxebundna kostnader		
	El	174 197	401 210
	Värme	241 126	291 516
	Vatten	39 662	66 941
	Sophämtning/renhållning	41 169	39 632
		496 154	799 300
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 922	85 678
	Självrisk	30 000	0
		122 922	85 678
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 220	42 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 709 316	2 101 264

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	184 857	156 641
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 272	21 073
	Föreningskostnader	14 893	14 654
	Fritids- och trivselkostnader	0	806
	Förvaltningsarvode	69 995	67 062
	Förvaltningsarvoden övriga	28 495	19 496
	Administration	7 623	5 587
	Korttidsinventarier	0	6 504
	Konsultarvode	51 086	6 457
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
		386 121	304 199

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 505	26 705
		111 505	111 705

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 389 652	1 389 652
	Förbättringar	6 994	4 080
		1 396 646	1 393 732
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 000 775	164 930 834
	Nyanskaffningar	0	69 941
	Utgående anskaffningsvärde	165 000 775	165 000 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 390 214	-6 996 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 396 646	-1 393 732
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 786 860	-8 390 214
	Planenligt restvärde vid årets slut	155 213 915	156 610 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 965 659	25 965 659
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 162 000	69 162 000
	Taxeringsvärde mark	30 060 000	30 060 000
		99 222 000	99 222 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	4 222 000	4 222 000
		99 222 000	99 222 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 320	12 530
	Momsavräkning	45 795	0
	Klientmedel hos SBC	1 204 107	1 286 638
	Fordringar kreditfakturor	24 558	0
		1 316 780	1 299 168
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 666 627	1 214 691
	Reservering enligt stadgar	297 666	297 666
	Reservering enligt stämmobeslut	302 334	359 871
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 753	-205 601
	Vid årets slut	2 165 874	1 666 627

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	17 243 303	17 421 991	2021-03-19
Handelsbanken	0,600 %	3 731 968	3 910 656	2021-04-16
SBAB	0,770 %	16 613 936	16 792 624	2021-01-15
SBAB	0,770 %	17 934 711	18 000 000	2021-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		55 523 918	56 125 271	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 523 918	-56 125 271	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 118 506 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	0	16 807
Arvoden	85 000	85 000
Sociala avgifter	26 707	26 707
Ränta	22 464	35 156
Avgifter och hyror	371 895	328 643
Upplupna kostnader	2 778	0
	508 844	492 313

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av samtliga våtrum kommer utföras 2021.

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

BANDHAGEN den 13 / 4 2021

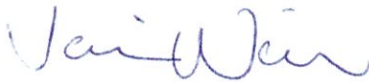


Peter Ljung
Ordförande



Andreas Debourg
Ledamot

Veronica Wiman Nilsson
Ledamot



Maria Öfverström Wedin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2021
BoRevision



Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Högdalstorget 1, org.nr. 769621-9935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högdalstorget 1 för räkenskapsåret 2020.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högdalstorget 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/4-2021

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 967 000	2 967 578	2 970 000
Hyror lokaler momspliktiga	232 000	232 894	199 000
Hyror garage moms	10 000	12 000	8 000
Hyror garage	352 000	367 200	350 000
Kabel-TV intäkter	167 000	174 824	139 000
Hysesrabatt	0	-12 038	0
Varmvattenintäkter	123 000	25 056	121 000
Elintäkter	218 000	11 544	213 870
Elintäkter moms	10 000	105 399	10 000
Värmeintäkter	4 000	3 627	4 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 066	0
Öresutjämning	0	-1	0
Extra statligt stöd	0	6 019	0
Försäkringsersättning	0	17 825	0
Övriga intäkter	0	8 771	0
	4 083 000	3 929 766	4 014 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-39 299	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-27 000	-60 352	-28 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-147 000	-138 514	-148 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-4 375	-12 000
Snöröjning/sandning	-84 000	-36 175	-84 000
Städning entreprenad	-82 000	-70 563	-65 000
Städning enligt beställning	-21 000	-4 602	-22 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-16 538	-24 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 417	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-7 605	-1 000
Garage/parkering	-2 000	-2 320	-2 000
Sophantering	-2 000	0	0
Gård	-8 000	0	-10 000
Serviceavtal	-61 000	-69 773	-23 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-3 895	-20 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-4 105	-9 000
Störningsjour och larm	0	-2 628	0
	-535 000	-465 160	-493 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-211 000	-86 389	-411 000
Brf Lägenheter	0	-7 121	0
Tvättstuga	0	-5 840	0
Sophantering/återvinning	0	-4 383	0
Entré/trapphus	0	-33 466	0
Lås	0	-12 888	0
VVS	0	-5 835	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 825	0
Ventilation	0	-6 723	0
Elinstallationer	0	-11 755	0
Hiss	0	-123 958	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 478	0
Garage/parkering	0	-39 610	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-23 567	0
Vattenskada	0	-70 467	0
	-211 000	-445 305	-411 000

Periodiskt underhåll

Ventilation	0	-31 881	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-73 456	0
Hiss	0	-32 218	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-67 000
	0	-137 555	-67 000

Taxebundna kostnader

El	-418 000	-174 197	-391 000
Värme	-304 000	-241 126	-300 000
Vatten	-67 000	-39 662	-65 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-41 169	-24 000
	-831 000	-496 154	-780 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-90 000	-92 922	-87 000
Självrisk	0	-30 000	0
	-90 000	-122 922	-87 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-42 220	-42 220
	-43 000	-42 220	-42 220

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-163 000	-184 857	-153 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 272	-23 000
Föreningskostnader	-15 000	-14 893	-19 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-69 995	-68 000
Förvaltningsarvoden övriga	-21 000	-28 495	-15 000
Administration	-15 000	-7 623	-15 000
Konsultarvode	0	-51 086	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 040	-6 000
	-314 000	-386 121	-300 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-85 000	-85 000	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-26 505	-26 000
	-111 000	-111 505	-111 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 390 000	-1 389 652	-1 390 000
Förbättringar	-7 000	-6 994	0
	-1 397 000	-1 396 646	-1 390 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 532 000 -3 603 588 -3 681 220

RÖRELSERESULTAT

551 000 326 178 333 650

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	2 212	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-600 000	-522 150	-600 000
Övriga räntekostnader	0	-223	0
	-600 000	-520 129	-600 000

RESULTAT

-49 000 -193 951 -266 350