

BRF HÖGGERGET



Årsredovisning 2019

BRF HÖGBERGET

Stigbergsvägen 6-8
752 42 Uppsala
Org nr 71 76 00 - 3296
brf.hogberget@comhem.se
www.hogberget.bostadsratterna.se

Bostadsrättsföreningen Högberget Årsredovisning 2019

Årsredovisningen består av styrelsens förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning inklusive noter och specifikationer. Dessutom finns en översikt över intäkter och kostnader samt den budget för 2020 som styrelsen fastställt.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Högberget har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1958-01-15 och dess nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-26. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-05-27. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten

Fastigheten, som uppfördes 1959/60, har beteckningen Eriksberg 16:1. Bostadsytan om 4 586 kvadratmeter är fördelad på 8 lägenheter om 5 rum och kök, 28 lägenheter om 2 rum och kök plus uthyrningsrum samt 20 lägenheter om 3 rum och kök. Föreningen har sålunda 56 lägenheter. Under 2019 har 4 av föreningens bostadsrätter bytt innehavare. Tre av bostadsrätterna har under året varit uthyrd i andra hand, den ena under hela året. De andra två under delar av året.

Föreningen har dessutom 15 garage om totalt cirka 300 kvadratmeter och 18 parkerings platser, varav en gästparkering utan motorvärmare. Föreningen äger och delar sophus med grannföreningen Brf Kvartsen.

Under senhösten 2019 installerades solceller på taket, men inkoppling sker inte förrän under 2020.

Fastigheten är taxerad till 78 799 000 kronor, varav byggnaden 41 340 000 kr och mark till 37 459 000 kronor. Byggnaden har avskrivits enligt plan med 190 023 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.
Styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Renoveringar

I slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet gjordes stora renoveringar av tak, fasad, balkonger, tvättstugor, stambyte, badrum, elsystem med mera. År 2000 byggdes nya och större balkonger. Under 2002 byttes husets elsystem ut och 2003 renoverades tvättstugor, torkrum och mangelrum. Radonmätning utfördes 2004. Värdena låg lågt, med ett högsta uppmätt årsmedelvärde på 40 Bq/m³ (vilket kan jämföras med gränsvärdet 200 Bq/m³). Under 2005 gjordes förbättringar av husets grund och sockel och gården fick ny asfalt. 2007 lät föreningen bygga en ny trappa i valvet. Renovering och målning av portarna och av valvet samt en översyn av värmesystemet gjordes 2008 och 2016. Under 2009 har två av de yttre källardörrarna bytts ut och året efter skaffades helt nya dörrar från källaren till portuppgångarna. Under 2012 installerades nytt låssystem samt s k säkerhetsdörrar till varje lägenhet och uthyrningsrum. 2013-2014 gjordes totalrenovering av husets samtliga fönster. 2015 fick bl a husets yttre belysning en översyn. Under 2016 har flera större arbeten gjorts: föreningens dusch/bastu och samlingslokal har renoverats, husets värmesystem har bytts ut och dess sockel och trapphus har renoverats och underhållits liksom garage- och källardörrar m m. Under 2017 har bl a två av de översta balkongerna fått nya tak. 2018 fick föreningens tomt och planteringar en rejäl uppfräschning.

Styrelsens fastställda underhållsplan, som senast reviderades 2012, omfattar åren 2013 – 2033

Enligt denna plan är inga större åtgärder aktuella de närmaste åren

Om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Årligen reserveras medel till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, fler detaljer och mer information, se det följande bokslutet i denna redovisning.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar. Under 2019 har amortering av föreningens banklån fortsatt med 417 294 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2019-04-01, samt kommer att höjas med ytterligare 2% 2020-04-01, (enligt tidigare plan)

Fond för yttre underhåll

Medlen i denna fond får endast användas till större reparationer och underhåll av fastigheten. Den innehåller vid årets slut 3 319 468 kronor.

Medlemmarnas reparationsfond

Dessa medel är till för medlemmarnas egna kostnader för underhåll och reparationer av bostadsrättslägenheten. Till denna fond har avsatts 28 000 kronor. Medlemmarna har under året använt 37 321 kronor av inestående medel. Behållningen av medlemmarnas medel på inre fonden uppgår vid årets slut till 277 851 kronor.

Banklån

Två av föreningens fem lån omsattes under året

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	337 185	0	0	337 185
Fond för yttre underhåll	3 319 468	496 363	-256 130	3 079 235
S:a bundet eget kapital	3 656 653	496 363	-256 130	3 416 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	168 729	-496 363	621 895	43 197
Årets resultat	479 262	479 262	-365 765	365 765
S:a fritt eget kapital	647 992	-17 101	256 130	408 962
S:a eget kapital	4 304 644	479 262	0	3 825 382

Balanserad vinst och förslag om resultatdisposition

I denna post placeras mindre överskott och del av stora överskott. Den balanserade vinsten kan användas som föreningen finner lämpligt. Inför år 2019 fanns 665 092 kronor i balanserad vinst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.

Årets resultat	479 262
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	665 092
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-496 363</u>
	647 991

att föreslå stämman följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
att i ny räkning överförs	647 991

Förvaltning

Föreningens löpande ekonomiska förvaltning; in- och utbetalningar, bokföring med mera sköts av Bostadsrätterna (SBC), som även är en intresseförening för privata bostadsrättsföreningar.

Den yttre skötseln samt städning av källargångar sköts av HOJ, Hedenskog & Jansson Fastighetstjänst AB. Städning av trapphusen sköts av Jobero AB.

Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Comhem, vilket även ger möjlighet till abonnemang på ett antal TV-kanaler utanför grundutbudet, bredband och telefoni.

Extra föreningsstämma 2019

Extra föreningsstämma ägde rum i Högbergets samlingslokal den 27 februari med deltagande av 24 medlemmar. Vid stämman behandlades och beslutades om individuell elmätning och debitering av elkostnader (IMD) samt att abonnera en solcellsanläggning av Everenergi på fastighetens tak.

Ordinarie föreningsstämma 2019

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Högbergets samlingslokal den 8 maj med deltagande av 25 medlemmar. Vid stämman behandlades tre motioner. Samtliga avlogs av stämman

Inför årsmötet hade tre ordinarie ledamöter i styrelsen av sagt sina uppdrag: Inger Eriksson (ordförande), Riitta Renkonen (sekreterare) och Kerstin Alm Kübler (kassaansvarig). De avtackades för sina mångåriga insatser.

Styrelsen 2019

Ordinarie ledamöter och funktioner

Lars Bergman, (nyvald), ordförande och ekonomiplanering, Helena Jakobson, Sekreterare, Lutz Kübler, (nyvald) kassaansvarig, Jenny Ljungvall Cardoso, upphandlingsansvarig, Birgitta Åhman, (nyvald) vice ordförande och tvättstugeansvarig.

Suppleanter

Frida Stam och Christina Björklund, båda nyvalda

Styrelsen har under 2019 haft 15 protokollförda sammanträden och därutöver fortlöpande samråd och diskussioner. Totalt har styrelsen under 2019 lagt ned 460 arbetstimmar, varav 130 för styrelsesammanträden.

År	Smtr tim	Styr arb tim	Tot
2013	147	253	399
2014	105	254	359
2015	82	225	306
2016	105	430	535
2017	100	290	390
2018	106	290	348
2019	130	286	416

Revisorer

Revisorer har varit Tomas Ericsson från BOREV, godkänd revisor, Linnea Hansson, intern revisor samt Christer Björkman, revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jan Stenberg samt Erika Manlig.

Övrig arbetsfördelning & förtroendeposter

Ett antal medlemmar har ansvar för delar av husets skötsel, bl. a. vissa maskiner, apparatur, bastu, snickeri osv. Nedan redovisas på vilka personer huvuddelen av föreningens arbete har fördelats:

Fram till årsmötet 2019:

Organisation och administration av föreningens verksamhet	Inger Eriksson, Riitta Renkonen, Kerstin Alm Kübler, Jenny Ljungvall Cardoso, Lars Bergman Riitta Renkonen
Bastu, dusch, samlingslokal	Riitta Renkonen
Ekonomiplanering, försäkringsfrågor,	Lars Bergman, Inger Eriksson
IT-grupp	Johan Eriksson och Marcus Lindström
Kassa och inköp	Kerstin Alm Kübler
Kontakt för fastighetsskötsel, trappstädning samt brf Kvartsen, inköp	Inger Eriksson
Medlemsinformation, websidan	Inger Eriksson/Riitta Renkonen
Parkering	Malin Rosth
Planteringar, rabatter	Lutz Kübler, Inger Eriksson, Helen Czartoryski, Helena Jakobson
Snickarbod	Helena Jakobson
Sophus, tvättstugor	Inger Eriksson, Riitta Renkonen
Tillsyn, elavfall	Roine Lundin, Lars Bergman, Anders Sehlin
Upphandling	Jenny Ljungvall Cardoso,

Arbetsfördelning efter årsmötet 2019:

Organisation och administration av föreningens verksamhet	Lars Bergman, Birgitta Åhman, Lutz Kübler, Jenny Ljungvall Cardoso, Helena Jakobson, Frida Stam, Christina Björklund Riitta Renkonen
Bastu, dusch, samlingslokal	Riitta Renkonen
Ekonomiplanering, försäkringsfrågor,	Lars Bergman, Birgitta Åhman
Kassa och inköp	Lutz Kübler
Kontakt för fastighetsskötsel, trappstädning samt brf Kvartsen,	Lars Bergman
Medlemsinformation, websidan, inköp	Birgitta Åhman

Nyckelansvarig
Parkering
Planteringar, rabatter
Snickarbod
Sophus, tvättstugor
Tillsyn, elavfall
Upphandling
Brandutrustningskontroll

Lars Bergman
Thomas Lekander
Inger Eriksson, Helen Czartoryski,
Helena Jakobson
Birgitta Åhman
Roine Lundin Lars Bergman, Anders Sehlin
Jenny Ljungvall Cardoso,
Kerstin Alm Kübler

Brf Högbergets kontor

Föreningens kombinerade kontor, arkiv och förråd finns i källaren innanför mangelrummet.

Föreningens e-post-adress är: **brf.hogberget@comhem.se**.

Högbergets webbsida: **www.hogberget.bostadsratterna.se**.

Reparationer och underhåll

Årligen utförs underhåll av tak, fläktar, belysning, portlås, tvättmaskiner tekniska installationer med mera. Maskinerna i tvättstugorna får tillsyn och reparationer och byts ut vid behov. Detsamma gäller övriga installationer i fastigheten.

Husets tak har återigen inspekterats, denna gång för att säkerställa att solcellsin-
stallationen gick att genomföra..

Fortsatt hjälp med planteringarna och skötseln har föreningen fått av företaget Stinas Trädgårdshjälp

Hösten 2019 genomfördes en s.k. statusbesiktning av samtliga balkonger. Det visade sig att de flesta balkonger är i gott skick men att vissa balkonger uppvisade skador i ytskiktet. Dessutom bör mossbeläggningen på balkongplattornas kanter avlägsnas samt balkongsidorna rengöras.

Under våren genomfördes en rengöring av samtliga i föreningen förekommande ventilationskanaler.

Efter att Relita varit och åtgärdat två akuta avloppsstopp genomfördes stamrengöring i alla bottenvåningars köksavlopp.

Det ena köksavloppsstoppet orsakade en mindre översvämning med vattenskada som följde.

I samband med statusbesiktningen dec 2018 uppdagades att det i en av lägenheterna inte genomfördes stambyte och badrumsreivering då fastigheten genomförde de omfattande reoveringarna under 1990-talet. Under året åtgärdades detta

Ett antal av föreningens medlemmar har bidragit med bland annat tillsyn, städning och annat praktiskt arbete vid vår- respektive höststädnigen samt skötsel av planteringar och växter.

Säkerhetsarbete - brandskydd

Systematiskt brandskyddsarbete utförs varje månad i huset. Det betyder regelbundna kontroller av utrymmen och material enligt en särskilt utarbetad checklista.

Övrigt

Skador och skadegörelse

Under hösten 2019 sparkades ett källarfönster vid 8C in och någon person trängde sig in, dock skedde inga stölder.

Porten 6C utsattes för skadegörelse med bl a inslagen ruta.

Vi har haft problem med att ungdomar, antagligen en boende med vänner, har använt ena torkrummet som värmestuga och smutsat ner vid upprepade tillfällen under höst och vinter.

Under början av året behandlades ett ärende angående diverse störningar i och kring 6B.

Hållbara Högberget

Sorteringen av el-avfall i källaren 6 C fungerar – disciplinen är god och frivilliga krafter har ställt upp och transporterat avfallet till kommunens inlämningsställen. Alla måste dock respektera att inga stora saker får lämnas där!

Bokhyllan i källaren f. d. soprummet 8 C, där medlemmarna kan lämna/hämta böcker, tidskrifter och filmer fungerar också – och bygger på att man lånar, läser och ställer tillbaka. Och gärna ställer dit de egna böcker man inte längre vill behålla. Efter installationen av solcellerna har bokförrådet flyttats till f.d. soprummet 8B.

”Högbergets Återbruk” i f.d. soprummet 8 B har flyttats till f.d. soprummet 6B. Där finns saker man inte behöver längre men som någon annan kanske behöver och vill ha. Den som lämnar saker ansvarar för att de tas bort om ingen hämtar dem inom rimlig tid! Detta behöver betonas, eftersom det inte fungerar helt och hållet.

Grannsamarbete

Styrelsen har fortlöpande kontakt med grannföreningarna. Erfarenheter och tips grannar emellan är viktiga och uppskattade. Aktuellt just nu är kunskapsutbyte om installation av öppen fiber.

Övrigt styrelsearbete, information

Medlemmarna får fortlöpande information om husets skötsel och föreningens arbete. Detta sker via infoblad i trapphusen, på anslagstavlan i källaren, via e-post och ibland även direkt i brevlådorna. Alla medlemmar får även en tidskrift från Bostadsrätterna med information om aktuella bostadsfrågor.

www.hogberget.bostadsratterna.se

Föreningens webbsida innehåller en presentation av vår förening och fastighet och på särskilda medlemssidor lämnar styrelsen även information riktad till medlemmarna.

www.sbc.se

SBC har en portal för medlemmar där man bl a kan få tillgång till hyresavier samt div blanketter.

Planer finns att all föreningsinfo ska nås via SBS-portalen.

Styrelsen har ofta personlig kontakt med många av medlemmarna. Nya medlemmar får alltid besök av styrelsens ordförande och ibland ytterligare någon ledamot. Då ges den första viktiga informationen om vår bostadsrättsförening och vårt hus.

Ordningsfrågor

Det mesta fungerar tillfredsställande.

Det finns dock då och då problem med sopsorteringsdisciplinen i vårt och Kvartens gemensamma sophus.

Hanteringen av tidsbokning men även bristande städning och rengöring i tvättstugor och torkrum har tidvis varit ett problem under året

Den utförliga information som informationspärmen i varje lägenhet innehåller och det som delats ut i varje brevlåda bör alla ta till sig.

OBS! Medlemsansvar!

- ❖ Köksfläktar skall hållas rena från fett och regelbundet förses med nytt kolfilter!
- ❖ Man får absolut inte spola ned avfall i köksavloppet och man skall vara **mycket återhållsam** med att spola ned oljor.
- ❖ De injusterade ventilerna får ej ändras
- ❖ Balkonger och balkongtak skall hållas snöfria

För nytillkomna medlemmar: Brandvarnarna drivs av det ordinarie elsystemet men har ett reservbatteri vars uppgift är att hålla varningsfunktionen igång om elsystemet inte skulle fungera eller slås ut, t ex vid en brand. Dessa reservbatterier börjar uppnå den ålder då de skall bytas ut – detta bör göras om batterierna börjar ge ljudsignaler. Det som är mycket viktigt att komma ihåg är att batteriet skall vara **uppladdningsbart**, annars riskerar hela apparaten att gå sönder.

Kommande aktiviteter 2020

Under våren 2020 ansluts alla lägenheter till ett för fastigheten gemensamt elabonnemang. Det innebär att medlemmarnas enskilda el- och elnätsabonnemang upphör. Den enskilda elförbrukningen mäts i nya mätare, en för varje lägenhet. Elen debiteras i efterskott via hyresavin. Detta var en förutsättning för att vi ska kunna utnyttja solelen optimalt. Dessutom kommer detta att innebära en kostnadsminskning för varje lägenhet och för föreningens egen elkonsumention.

Balkongunderhåll är också på gång.

Under tidigare årsmöte antogs en motion, ”att öka komfort och spara energi – ventilationsgradering”. Kontakt har tagits med entreprenör.

I samband med 2018 års energideklaration föreslogs en del åtgärder i undercentralen, förslag som fortfarande utreds för att helt eller delvis åtgärdas

De gemensamma vår- respektive höststädningarna är självklara inom föreningen.

Det goda samarbetet med grannföreningarna kommer att fortsätta.

Samlingslokal, bastu/dusch och snickarbod

Användarna av dessa utrymmen betalar en årlig avgift till föreningen och ansvarar för egna nycklar till utrymmet. Bastu/dusch hyrs även ut till medlemmarnas inboende respektive hyresgäster.

Snickarboden används vid medlemmarnas behov av utrymme för snickeri eller målningsarbeten. Även användarna av snickeriet betalar en avgift och har egna nycklar.

Slutord

Under året har medlemmar hört av sig med frågor, synpunkter och förslag. Styrelsen gör sitt bästa för att ta hänsyn till förslag och ge så utförlig information som möjligt. Under arbetsåret 2019 har vi fortsatt att sköta föreningens många ärenden. I detta ingår att planera, organisera och verkställa många olika beslut och att handha föreningens ekonomi. Vi har haft goda och återkommande kontakter med föreningens medlemmar, förvaltare, entreprenörer och grannföreningar. Även styrelsens suppleanter har deltagit aktivt i arbetet.

Å föreningens vägnar framför vi ett särskilt tack till Inger Erikson, Riitta Renkonen, Roine Lundin, Anders Sehlin samt övriga som hjälpt till i Brf Högberget!

Tack alla Högbergets medlemmar för visat förtroende och gott samarbete. Styrelsen ställer därmed sina platser till förfogande.

Uppsala i mars 2020

Lars Bergman

Jenny Ljungvall Cardoso

Birgitta Åhman

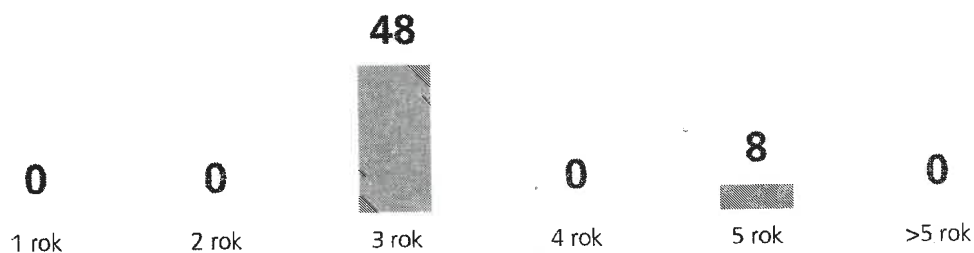
Helen Jacobsson
Ordinarie ledamöter

Lutz Kubler

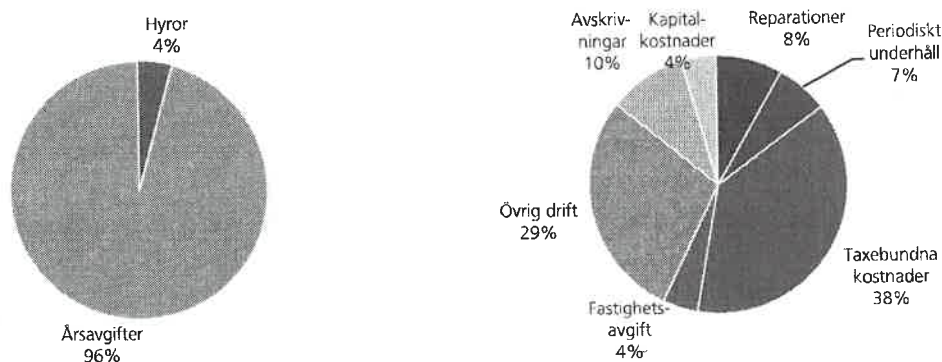
Christina Björklund
Suppleanter

Frida Stam

Lägenhetsfördelning:



Fördelning av intäkter och kostnader



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	497	497	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 181	1 272	1 356	1 457
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	99	95	94	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	19	19	28
Soliditet (%)	39	37	34	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	479	366	758	-1 130
Nettoomsättning (tkr)	2 420	2 384	2 391	2 362

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 586 m² bostäder och 180 m² lokaler.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 419 691	2 383 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 178	7 921
Summa rörelseintäkter		2 425 869	2 391 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 454 810	-1 466 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 434	-181 009
Personalkostnader	Not 6	-94 733	-97 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 023	-190 023
Summa rörelsekostnader		-1 861 000	-1 935 641
RÖRELSERESULTAT		564 868	456 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 643	-90 346
Summa finansiella poster		-85 606	-90 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		479 262	365 765
ÅRETS RESULTAT		479 262	365 765

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'SA' and 'B'.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 515 437	8 705 460
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 515 437	8 705 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	480 627	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 127	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 999 564	8 708 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 958 926	1 651 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	21 866	0
Summa kortfristiga fordringar		1 980 852	1 651 630
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 013	756
Summa kassa och bank		1 013	756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 981 865	1 652 386
SUMMA TILLGÅNGAR		10 981 429	10 361 347

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "OK" and other illegible marks.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		337 185	337 185
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 319 468	3 079 235
Summa bundet eget kapital		3 656 653	3 416 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		168 729	43 197
Årets resultat		479 262	365 765
Summa fritt eget kapital		647 992	408 962
SUMMA EGET KAPITAL		4 304 644	3 825 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 237 467	4 404 520
Summa långfristiga skulder		4 237 467	4 404 520
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 178 070	1 428 311
Leverantörsskulder		179 563	208 884
Övriga skulder		278 526	318 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	803 159	175 962
Summa kortfristiga skulder		2 439 317	2 131 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 981 429	10 361 347

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.

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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Balkong/terrass	33 år	33 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 342 116	2 307 505
Avsättning inre fond	-28 000	-28 000
Hyror parkering	23 369	23 400
Hyror garage	82 215	81 000
Öresutjämning	-8	-85
	2 419 691	2 383 820

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	6 178	7 921
	6 178	7 921

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 529	76 756
	Fastighetsskötsel beställning	1 436	3 294
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 399	17 812
	Snöröjning/sandning	8 920	2 190
	Städning entreprenad	71 858	70 560
	Städning enligt beställning	0	1 388
	Gemensamma utrymmen	298	529
	Gård	3 331	3 552
	Serviceavtal	11 546	0
	Förbrukningsmateriel	2 519	2 357
		186 836	178 437
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 127	13 625
	Källare	2 819	0
	Entré/trapphus	0	3 921
	Lås	2 596	9 015
	VVS	50 670	2 738
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 688
	Ventilation	76 816	11 896
	Elinstallationer	0	7 071
	Fasad	0	1 170
	Fönster	1 400	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 169
	Vattenskada	22 143	48 621
		163 571	104 914
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	26 150
	VVS	67 673	0
	Elinstallationer	60 075	0
	Tak	0	148 485
	Mark/gård/utemiljö	0	81 495
		127 748	256 130
	Taxebundna kostnader		
	El	77 831	75 504
	Värme	470 689	451 923
	Vatten	141 104	124 943
	Sophämtning/renhållning	44 289	32 804
	Grovsopor	3 061	11 359
		736 974	696 532
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 302	63 149
	Kabel-TV	83 309	81 473
	Bredband	4 968	4 728
		154 579	149 350
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 102	81 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 454 810	1 466 695

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 888	1 226
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	15 727
	Föreningskostnader	2 378	3 690
	Styrelseomkostnader	0	1 203
	Fritids- och trivselkostnader	7 351	3 344
	Förvaltningsarvode	58 072	56 302
	Administration	2 782	3 643
	Korttidsinventarier	0	6 284
	Konsultarvode	30 188	82 325
	Tidningar facklitteratur	110	110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		121 434	181 009

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 985	78 052
	Löner	1 100	2 800
	Kostnadsersättningar	0	115
	Sociala kostnader	22 648	16 946
		94 733	97 913

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	122 540	122 540
	Förbättringar	67 483	67 483
		190 023	190 023

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	15 819 732	15 819 732
	Utgående anskaffningsvärde	15 819 732	15 819 732
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-7 114 272	-6 924 248
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 023	-190 023
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 304 295	-7 114 272
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	779 400	779 400
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	41 340 000	35 268 000
	Taxeringsvärde mark	37 459 000	26 378 000
		78 799 000	61 646 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	78 000 000	61 000 000
	Lokaler	799 000	646 000
		78 799 000	61 646 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	128 968	128 968
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 968	128 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-128 968	-128 968
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 968	-128 968
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	12 095	12 095
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 095	12 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-12 095	-12 095
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 095	-12 095
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	Solcellsanläggning	480 627	0
		484 127	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 688	1 688
	Skattefordran	23 512	27 282
	Klientmedel hos SBC	1 933 726	1 622 660
		1 958 926	1 651 630

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetskötsel	0	0
	Sophämtning	0	0
	Vatten	0	0
	Utbetalning från inre fond	1 700	0
	Solceller	20 166	0
		21 866	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 079 235	2 082 872
	Reservering enligt stadgar	496 363	496 363
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-256 130	0
	Vid årets slut	3 319 468	3 079 235

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,660 %	2 292 000	2 532 000	2022-10-28
	SEB	1,430 %	660 392	710 186	2024-03-28
	SEB	1,240 %	527 445	527 445	2020-05-28
	Handelsbanken	1,390 %	350 625	478 125	2020-01-03
	Handelsbanken	1,450 %	1 585 075	1 585 075	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 415 537	5 832 831	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 178 070	-1 428 311	
			4 237 467	4 404 520	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 278 037 kr.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 687 700	11 687 700

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 985	0
	Sociala avgifter	22 303	0
	Ränta	2 352	2 967
	Avgifter och hyror	195 180	172 995
	Installationer	504 154	0
	Serviceavtal	8 185	0
		803 159	175 962


Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter


UPPSALA den ²⁶ / ⁵ 2020



Lars Rune Bergman
Ledamot



Helena Sofia Birgitta Jakobson
Ledamot



Lutz Georg Ludwig Kübler
Ledamot



Jenny Maria K Ljungvall Cardoso
Ledamot



Karin Birgitta Åhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹ / ⁶ 2020



Tomas Eriksson
Extern revisor / auktor. rev.

Linnea Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högberget, org.nr 717600-3296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högberget för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högberget för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 1 juni 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Linnea Hansson
Intern revisor



Bostadsrättsföreningen Högberget
Stigbergsvägen 6-8, 752 42 Uppsala
brf.hogberget@comhem.se
www.hogberget.bostadsraterna.se

BRF HÖGBERGET
Fastställd budget 2020

	2020		2019	
INTÄKTER				
Årsavgifter	2389		2342	
Avgår medlemmars repfond	-28		-28	
Hyror parkering, garage	107		105	
Hyror dusch, snickeri, saml lokal samt övriga intäkter	6		6	
SUMMA INTÄKTER		2474		2425
KOSTNADER				
Fastighetsskötsel, snöröjning	98		97	
Städning	76		72	
Fastighetsreparationer	80		22	
Värmeanläggning, VVS	20		118	
Underhåll byggnad, gård	93		97	
Installationer	140		83	
Serviceavtal	55			
El förbrukning	20		78	
Värme	471		471	
Vatten	135		141	
Sophämtning, renhållning	49		47	
Försäkring	66		66	
Kabel-TV	85		83	
Fastighetsskatt	85		85	
Revision	17		11	
Konsultarvoden	0		19	
Ekonomisk förvaltning	60		58	
Diverse	11		7	
Övr förvaltnings- och rörelsekostn, adm	20	1581	20	1575
Löner o arvoden	11		1	
Styrelsearvode	70		71	
Arbetsgivaravgifter	22	103	23	95
Avskrivning byggnad	123		123	
Avskrivning övrigt	68	191	68	191
Låneräntor		88		85
Yttre repfond		496		496
SUMMA KOSTNADER		2459		2442
	diff	15		