

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högalidsparken

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även planerat att upprätta en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-07 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

Gustaf Sjögren	Ordförande
Lina Elisabeth Muchardt Smith	Sekreterare
Magnus Hoffer	Kassör
Fredrik Andreas Hiller	Ledamot
Matti Palmström	Ledamot

Paula Johanna Gröhn	Suppleant
Clara Amanda Eira Teresa Holmén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Björn Sarman	Ordinarie Intern	
Hans Johnsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Maria Bergehamn
Victor Hageman
Sofia Hiller

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 15	1916	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

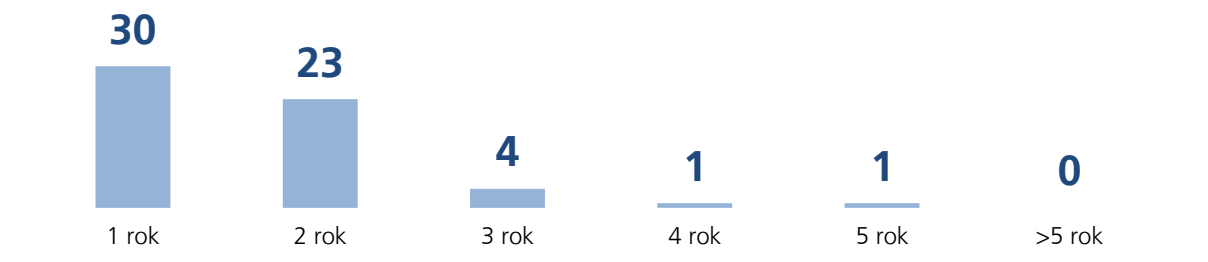
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 861 m², varav 2 683 m² utgör boyta och 178 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	25 m ²	20231231
Kontor	66 m ²	20220531
Studio	64 m ²	20231231
Kontor	23 m ²	20210930

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-belysning i källare	2017	
Radonmätning	2015	
Byggnation av ytterligare balkonger	2015	
Installation av bergvärmeanläggning	2015 - 2016	
Spolning av stammar	2015	
Injustering av värmesystem	2014	
OVK-besiktning	2014	
Anskaffning av sopskåp	2013	
Installation av hissar	2013	
Byte av expansionskärl	2013	
Renovering tvättstugegolv	2013	
Byte av plåttak, hela fastigheten	2013	
Målning fönster	2012	
Byggnation av balkonger	2011	
Byte av värmeväxlare	2011	
Installation av fibernät	2011	
Rörstambyte	2010	Liggande stammar
Spolning av stammar	2009	
Byte av grundvattenpump	2007	
Målning trapphus	2005	
Omputsning av fasad	2000	
Rörstambyte	1990	Stående stammar
Elstambyte	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta avstängningsventiler vatten	2023	Enl uppdaterad UH-plan
Renovera fönster	2023	Enl uppdaterad UH-plan
Fasadställning - Gårdsfasader	2024	Enl uppdaterad UH-plan
Putsa om putsfasad - Gårdsfasader	2024	Enl uppdaterad UH-plan
Byta tätskikt/gjutafalt - Östra/Västra innergård	2025	Enl uppdaterad UH-plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Leverantör bredband, tv, & telefoni	Ownit AB
Revision	KPMG

Föreningens ekonomi

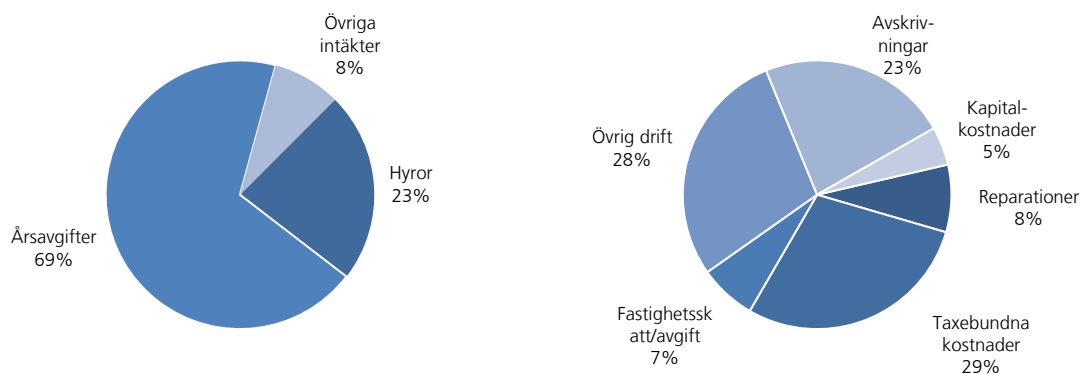
I dagsläget finns inget formellt beslut om att justera årsavgifterna. Dock kommer fastställd flerårsbudget att agera beslutsunderlag för eventuell justering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2071.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 939 967	1 877 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 907 389	1 963 057
Finansiella intäkter	4 915	572
Minskning kortfristiga fordringar	4 722	0
Balkongfond	38 998	35 223
Ökning av kortfristiga skulder	65 917	24 100
	2 021 941	2 022 952
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 478 399	1 173 767
Finansiella kostnader	95 608	42 770
Ökning av kortfristiga fordringar	0	43 871
Minskning av långfristiga skulder	0	700 000
	1 574 007	1 960 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 387 902	1 939 967
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	447 935	62 544

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhållsarbeten utförts. En ny underhållsplan har tagits fram tillsammans med SBC, samt efterföljande flerårsbudget är under arbete. Nya Stadgar har framtagits för att ligga i linje med gällande lagstiftning.

Inom Styrelsen avgick Peder Dalhamn som ordinarie Styrelseledamot varpå Fredrik Hiller valdes att tillträda posten.

Det har tillkommit en ny hyresgäst, Ve & Fasa, i en av föreningens hyreslokaler.

På hösten hade föreningen sin bästa uppslutning någonsin på Höststaddagen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	490	490	490
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 384	2 672	2 670	2 618
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 830	1 830	2 091	2 091
Elkostnad/m ² totalyta	102	62	44	47
Värmekostnad/m ² totalyta	61	50	49	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	15	20	26
Soliditet (%)	76	76	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	278	420	82
Nettoomsättning (tkr)	1 875	1 948	1 922	1 941

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 683 m² bostäder och 178 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	291 433	0	0	291 433
Upplåtelseavgifter	9 278 131	0	0	9 278 131
Kapitaltillskott	5 282 153	0	0	5 282 153
Fond för yttre underhåll	3 348 242	600 000	0	2 748 242
Balkongfond	365 891	38 998	0	326 893
S:a bundet eget kapital	18 565 850	638 998	0	17 926 852
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 672 713	-600 000	277 777	-1 350 490
Årets resultat	-131 018	-131 018	-277 777	277 777
S:a fritt eget kapital	-1 803 731	-731 018	0	-1 072 713
S:a eget kapital	16 762 119	-92 020	0	16 854 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 018
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 072 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
summa balanserat resultat	-1 803 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 803 731
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 874 979	1 947 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 410	15 250
Summa rörelseintäkter		1 907 389	1 963 057
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 137 694	-1 012 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 504	-103 425
Personalkostnader	Not 6	-123 201	-58 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-469 315	-469 315
Summa rörelsekostnader		-1 947 714	-1 643 082
RÖRELSERESULTAT		-40 325	319 975
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 915	572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 608	-42 770
Summa finansiella poster		-90 693	-42 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 018	277 777
ÅRETS RESULTAT		-131 018	277 777

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	19 528 590	19 997 905
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 528 590	19 997 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 532 090	20 001 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 123	32 977
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 484 524	2 044 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	7 401
Summa kortfristiga fordringar		2 527 647	2 084 436
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		733	732
Summa kassa och bank		733	732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 528 380	2 085 167
SUMMA TILLGÅNGAR		22 060 470	22 086 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 569 564	9 569 564
Kapitaltillskott		5 282 153	5 282 153
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 348 242	2 748 242
Balkongfond		365 891	326 893
Summa bundet eget kapital		18 565 850	17 926 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 672 713	-1 350 490
Årets resultat		-131 018	277 777
Summa fritt eget kapital		-1 803 731	-1 072 713
SUMMA EGET KAPITAL		16 762 119	16 854 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	4 910 439
Summa långfristiga skulder		0	4 910 439
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 910 439	0
Leverantörsskulder		79 230	78 003
Skatteskulder		12 762	11 576
Övriga skulder		18 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	277 715	232 416
Summa kortfristiga skulder		5 298 352	321 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 060 470	22 086 573

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-34 år	20-34 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	50 år	50 år
Hisskorgar	30 år	30 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Portar	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år
Hiss schakt	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 313 397	1 313 397
Hyror lokaler	424 270	475 550
Hyror förråd	12 990	26 500
Bredbandsintäkter	96 288	102 288
Överlåtelse/pantsättning	18 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 660	30 049
Öresutjämning	20	23
	1 874 979	1 947 807

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	32 410	0
	Försäkringsersättning	0	14 740
	Övriga intäkter	0	510
		32 410	15 250
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 434	0
	Städning entreprenad	44 852	47 050
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	51 250
	Hissbesiktning	4 481	4 369
	Myndighetstillsyn	0	4 102
	Gemensamma utrymmen	1 777	0
	Garage/parkering	3 419	0
	Gård	4 529	8 646
	Serviceavtal	29 450	25 263
	Förbrukningsmateriel	1 152	2 462
	Teleport/hissanläggning	0	7 500
	Störningsjour och larm	2 786	2 698
		101 879	153 340
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	48 149	0
	Tvättstuga	49 332	52 975
	Entré/trapphus	0	8 081
	Lås	4 438	25 548
	VVS	35 895	3 750
	Ventilation	3 450	0
	Elinstallationer	0	8 750
	Hiss	24 099	43 592
	Fasad	0	5 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 250
	Vattenskada	0	12 794
		165 363	164 740
	Taxebundna kostnader		
	El	292 688	178 077
	Värme	174 980	143 778
	Vatten	74 236	69 747
	Sophämtning/renhållning	46 049	30 463
	Grovsopor	0	1 556
		587 953	423 621
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 526	48 621
	Bredband	93 732	93 732
		142 258	142 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 241	128 201
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 137 694	1 012 254

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	331	550
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 375	26 625
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	236	1 025
	Förvaltningsarvode	65 346	63 920
	Administration	34 794	4 463
	Konsultarvode	67 881	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 490	6 390
		217 504	103 425
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 230	42 800
	Sociala kostnader	34 971	15 288
		123 201	58 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	99 176	99 176
	Förbättringar	370 139	370 139
		469 315	469 315

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 362 417	29 362 417
	Utgående anskaffningsvärde	29 362 417	29 362 417
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 364 512	-8 895 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-469 315	-469 315
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 833 827	-9 364 512
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 528 590	19 997 905
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	287 000	287 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 756 000	31 055 000
	Taxeringsvärde mark	85 306 000	60 157 000
		126 062 000	91 212 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	87 000 000
	Lokaler	5 062 000	4 212 000
		126 062 000	91 212 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 285	69 285
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	69 285	69 285
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-69 285	-69 285
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 285	-69 285
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 714	85 714
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 714	85 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 714	-85 714
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 714	-85 714
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	97 355	104 822
	Klientmedel hos SBC	1 332 441	888 787
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 448
		2 484 524	2 044 058
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Serviceavtal	0	7 401
		0	7 401
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 748 242	2 254 242
	Reservering enligt stadgar	600 000	600 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-106 000
	Vid årets slut	3 348 242	2 748 242

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	4,370 %	250 000	250 000	2023-06-28
SEB	4,030 %	1 473 500	1 473 500	2023-03-28
SEB	4,360 %	948 148	948 148	2023-09-28
SEB	4,360 %	938 791	938 791	2023-09-28
SEB	4,030 %	1 300 000	1 300 000	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 910 439	4 910 439	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 910 439	0	
		0	4 910 439	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 910 439 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 089 000	10 089 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	68 580	68 100
	Sociala avgifter	31 420	21 397
	Ränta	4 698	1 012
	Avgifter och hyror	164 641	141 907
	Förskottsaviserade avg/hyror	250	0
	Serviceavtal	8 126	0
		277 715	232 416

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Gustaf Sjögren
Ordförande

Lina Elisabeth Muchardt Smith
Sekreterare

Magnus Hoffer
Kassör

Fredrik Andreas Hiller
Ledamot

Matti Palmström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Extern revisor

Björn Sarman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högalidsparken, org. nr 702001-6502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högalidsparken för år 2022.

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 2022 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.

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 förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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.

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 misstag. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Högalidsparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 revisorsbedömning 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 se digitala signaturer för datum

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Björn Sarman
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 313 000	1 313 397	1 313 000
Hyror lokaler	429 000	424 270	475 000
Hyror förråd	21 000	12 990	34 000
Bredbandsintäkter	97 000	96 288	102 000
Överlåtelse/pantsättning	0	18 354	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 660	0
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	32 410	0
	1 860 000	1 907 389	1 924 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-9 434	-15 000
Städning entreprenad	-52 000	-44 852	-48 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 481	-5 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 777	-6 000
Garage/parkering	0	-3 419	0
Gård	-10 000	-4 529	-6 000
Serviceavtal	-28 000	-29 450	-20 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 152	-2 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	0	-8 000
Störningsjour och larm	-3 000	-2 786	0
	-115 000	-101 879	-130 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-139 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-48 149	0
Tvättstuga	0	-49 332	0
Lås	0	-4 438	0
VVS	0	-35 895	0
Ventilation	0	-3 450	0
Hiss	0	-24 099	0
	-139 000	-165 363	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-273 000	-292 688	-131 000
Värme	-159 000	-174 980	-147 000
Vatten	-77 000	-74 236	-66 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-46 049	-33 000
Grovsopor	-2 000	0	0
	-545 000	-587 953	-377 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-48 526	-47 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-5 000
Bredband	-104 000	-93 732	-98 000
	-158 000	-142 258	-150 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 416	-140 241	-124 000
	-123 416	-140 241	-124 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-331	0
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-26 375	-24 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-236	0
Förvaltningsarvode	-71 000	-65 346	-66 000
Administration	-5 000	-34 794	-5 000
Konsultarvode	0	-67 881	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 490	-7 000
	-117 000	-217 504	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-69 980	-60 000
Övriga arvoden	0	-18 250	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-34 971	-20 000
	-81 000	-123 201	-80 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-100 000	-99 176	-100 000
Förbättringar	-371 000	-370 139	-371 000
	-471 000	-469 315	-471 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 749 416	-1 947 714	-1 589 000
RÖRELSERESULTAT	110 584	-40 325	335 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 729	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	80	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	106	0
Låneräntor	-66 000	-95 573	-51 000
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-66 000	-90 693	-51 000
RESULTAT	44 584	-131 018	284 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se