

Årsredovisning

för

Bf Högalid upa

Org.nr. 702000-9556

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av Bf Högalid upa för räkenskapsåret.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Eva Dilot Tällström – ordförande

Anders Högstedt – sekreterare

Per Sundlöf – kassör

Maral Shadloo – ledamot

Ann-Katrin Wenneborg – ledamot

Suppleanter:

Jens Patrick Evensen

Petra Jonvallen

Linn Stigsson Stern

Revisorer

Jenny Gruvfält – ordinarie föreningsrevisor

Marie Agmén – föreningsrevisorssuppleant

Lars Wicander – extern godkänd revisor

Valberedning

Viktor Bjerre

Mårten Niklasson

Marco Regazzoni

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie protokollförda sammanträden.

Arvoden och löner

Styrelsen har erhållit 66 000 kronor i arvoden, exklusive sociala avgifter.

Föreningens interna revisor har erhållit 1 600 kronor i arvode.

Föreningens externa godkända revisor har erhållit 10 000 kronor i arvode.

Nya medlemmar sedan 2019-01-01

Lgh 21: Felicia Jarl Montt och Felipe Montt

Lgh 15: Lisa Borges

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 93 837 000 kronor, varav byggnad 28 469 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Östermalms Bokföringsbyrå sköter betalning av leverantörsfakturor, löpande bokföring och deklARATIONER.

Medlemsavgiften har inte förändrats under året.

Fastighetsskötsel

Styrelsen har under året sagt upp alla avtal med Fastighetsägarna gällande skötsel, service och förvaltning på grund av missnöje med samarbete och kommunikation.

Bf Högalid upa har från och med 1 februari 2020 ett avtal med ADB Fastighetsservice AB. ADB hjälper föreningen med förvaltning, rådgivning och allt som gäller skötsel av huset. De utför fastighetsskötsel så som byte av ljuskällor, service av fjärrvärmeanläggningen, vitvaruservice, systematiskt brandskyddsarbete i fastigheten m.m.

Varje tisdag går en av ADBs fastighetsskötare en rond i huset.

ADB:s journummer finns uppsatt längst ner i varje trapphus och i tvättstugan. Det har också delgivits medlemmarna i ett medlemsbrev.

ADB bistår styrelsen under den pågående fönsterrenoveringen. En besiktningsman för denna renovering har anlåtats genom ADB.

Trygga Hiss AB sköter underhållet av hissarna.

Städningen av trapphuset sköts av Mickes Städ.

Föreningen har avtal för snöskottning av taket och röjning av is med A.W. Jonaesons Bleck och Plåtslageri AB.

Medlemmarna sköter gemensamt snöskottningen av gården de vintrar det snöar.

Många medlemmar deltog i vårens gårdsstädning med efterföljande korvgrillning.

Styrelsen kan nås via e-post bfhogalid@gmail.com eller brev i föreningens brevlåda i trapphuset Högalidsgatan 44B bv.

Renovering och underhåll

En energideklaration har upprättats. Resultatet är uppsatt på anslagstavlorna i trapphusen. En radonmätning har också utförts. Båda dessa obligatoriska åtgärder utfördes av Franska Bukten AB.

Husets två hissar har renoverats av Trygga Hiss AB under sommaren och är nu elegantare än någonsin samt uppdaterade enligt alla gällande regler.

Rostiga vattenledningar i korridoren på 5 trappor som inte varit i bruk är nu borttagna.

Almgren & Strömberg Plåtslageri AB har tätat en vattenläcka genom taket in i medlems lägenhet.

På grund av vattenläckor på vinden under vinterns hårda stormar, utförde ADB en besiktning av taket i mars. Åtgärder kommer att inledas 2020.

Offert på tillverkning och montering av skyddande lister till svängdörrarna i trapphusen och skyddsplåt vid utgången mot gården i 44A har begärts in. Offert har också tagits in för uppfräschning av målningen i trapphusen.

En ny medlemsförteckning med e-postadresser till alla medlemmar har upprättats för att underlätta kommunikationen mellan styrelse och medlemmar.

Ett flertal medlemsbrev har mejlats ut till de boende.

Planerat underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras under våren 2020 i samråd med ADB.

Planerat underhåll:

2020 (sommar)	Underhåll eller byte av fjärrvärmecentral.
2020	Åtgärda fuktskada i källaren under trappan i 44A.
2020	Lagning av tak.
2021	Större åtgärd av tak.
2023	Införande av sortering av matavfall.

Innergården kommer att rustas upp i samband med att grannfastigheten Högalidsgatan 42 åtgärdar muren mellan gårdarna.

Övrigt

Styrelsen har under året löpande arbetat med medlemskontakt, kontraktsskrivning i samband med försäljningar, pantsättningar, ärenden angående andrahandsuthyrningar, reparationer och underhåll.

Fyra lägenheter har hyrts ut i andrahand under året med styrelsens godkännande.

Styrelsen har aktivt arbetat med att få bukt med problemet med klädmal på vind och i källare med förhoppningsvis gott resultat.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 838 319	1 840 892	1 834 461	1 831 576
Resultat efter fin poster	-1 153 870	21 973	-825 602	40 310
Soliditet %	53	60	59	59
Bankskuld m2 bostadsyta	1 874	1 676	1 744	1 863

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Uppskrivn fond	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	197 520	2 499 800	7 509 870	2 301 660	-4 191 555	21 973
Disp föreg års res under året avrund.				99 000	-77 027	-21 973
Årets resultat						-1 153 870
Utgående balans	197 520	2 499 800	7 509 870	2 400 660	-4 268 582	-1 153 870

Summa bundet eget kap. 12 607 850 Summa fritt eget kap. -5 422 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	- 4 268 582
Årets resultat	<u>-1 153 870</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 5 422 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till yttre reparationsfond avsätts	- 99 000
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 5 521 452</u>

Förenings resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 838 319	1 840 892
Övriga intäkter		37 478	38 620
Summa intäkter		1 875 797	1 879 512
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-2 394 741	-1 240 135
Fastighetsskatt		-84 466	-77 266
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-2 479 207	-1 317 401
Avskrivningar	3	-495 000	-495 000
Resultat före finansiella poster		-1 098 410	67 111
Finansiella poster			
Räntekostnader		-55 459	-45 138
Summa finansiella poster		-55 459	-45 138
Resultat efter finansiella poster		-1 153 869	21 973
Årets resultat		-1 153 870	21 973

Balansräkning

	Not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	12 290 000	12 785 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 290 000	12 785 000
Summa anläggningstillgångar		12 290 000	12 785 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		988	1 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	58 804	57 025
Kassa och bank	5	1 208 554	1 138 594
Summa omsättningstillgångar		1 268 346	1 196 785
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 558 346</u>	<u>13 981 785</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 607 850	12 508 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 268 582	-4 191 555
Årets resultat		-1 153 870	21 973
Summa fritt eget kapital		-5 422 452	-4 169 582
Summa eget kapital		7 185 398	8 339 268

	Not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 587 308	4 996 060
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 832	101 213
Skatteskulder		11 118	3 951
Deposition nycklar		7 000	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	671 690	534 293
Summa kortfristiga skulder		785 640	646 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 558 346</u>	<u>13 981 785</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag. Den benämns K2.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader 2,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 742 815	1 743 388
Förseningsavgifter	500	2 500
Hyror lokaler	95 004	95 004
Summa nettoomsättning	1 838 319	1 840 892

Not 2 Driftskostnader

Reparationer och underhåll	-133 911	-47 872
Försäkringar	-63 480	-61 404
Självrisk försäkring	-23 300	0
Värme	-492 359	-489 163
El	-42 341	-49 220
Vatten	-57 173	-56 127
Renhållning	-72 332	-73 895
Städning	-59 676	-58 500
Hiss	-1 140 685	-71 530
Fastighetsskötsel	-43 550	-85 127
Kabel tv och bredband	-78 626	-63 247
Styrelsearvode inkl int revisor	-67 600	-67 600
Administration	-68 391	-66 618
Externt revisionsarvode	-10 000	-10 000
Medlemsavgifter	-5 142	-5 082
Diverse kostnader	-12 116	-9 705
Bank post och aviavgifter	-4 059	-4 045
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-21 000
Summa driftskostnader	-2 394 741	-1 240 135

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 3 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 686 000	17 686 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 686 000	17 686 000
Ingående avskrivningar	-8 047 000	-7 552 000
Årets avskrivningar	-495 000	-495 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 542 000	-8 047 000
Bokfört värde byggnader	9 144 000	9 639 000
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 146 000	3 146 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	3 146 000	3 146 000
Bokfört värde mark	3 146 000	3 146 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 290 000	12 785 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	28 469 000	24 636 000
Taxeringsvärde mark	65 368 000	46 873 000
Totalt taxeringsvärde	93 837 000	71 509 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	92 000 000	70 200 000
Lokaler	1 837 000	1 309 000

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	48 622	47 272
Övriga interimfordringar	<u>10 182</u>	<u>9 753</u>
	58 804	57 025
Not 5 Kassa och bank		
Nordea Företagskonto	1 044 884	975 097
Nordea Sparkonto Företag	1 849	1 675
Nordea Obligationsfond	<u>161 821</u>	<u>161 821</u>
	1 208 554	1 138 594
Not 6 Skulder till kreditinstitut		
Lån Nordea 79727	0	2 945 448
Lån Nordea 64783 1,200 % tom 2020-10-21	1 948 736	2 050 612
Lån Nordea 16287 0,840 % tom 2021-08-18	2 843 572	0
Lån Nordea 24719 1,040 % per 2019-12-31	<u>795 000</u>	<u>0</u>
	5 587 308	4 996 060
Utöver ovanstående lån har föreningen beviljad kredit hos Nordea på 150 000 kr. Denna kredit var per 2019-12-31 utnyttjad.		
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 650	6 642
Upplupna kostnader	147 181	72 939
Förutbetalda årsavgifter	412 342	348 195
Förutbetalda lokalhyror	7 917	7 917
Övriga interimsskulder	<u>97 600</u>	<u>98 600</u>
	671 690	534 293

Not 8 Poster inom linjen

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter	7 442 000	7 442 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 2020-05-12

Bf Högalid upa

Ann-Katrin Wennberg Per Sundst Anders Höger

Ann-Katrin Wennberg Per Sundst Anders Högerstedt

Namnförtydligande

Eva Dilot Tällström Jenny Gruvfält

Marcel Shadlov

EVA DILOT TÄLLSTRÖM

JENNY GRUVFÄLT

Namnförtydligande

INTERN REVISOR

Revisionsberättelsen avseende denna årsredovisning har avgivits 2020 0407

[Signature]

Jan Wickend

Namnförtydligande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Högalid upa

Org.nr. 702000-9556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Högalid upa för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Högalid upa:s finansiella ställning per 2019-12-31 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 för föreningen.

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 Bf Högalid upa 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 de 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. De 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 på fel, 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 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, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Högalid upa för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bf Högalid upa 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, 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 överträdelse 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.

Åkersberga den 7 april 2020

Lars Wicander
Revisor