

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden

Styrelsen får härmed avge 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 2014 och 2028. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Djursätra 4 och 5. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som innergård, uppfart, föreningslokal, serviceledningar.

Styrelsen

| | |
|-----------------------|------------|
| Bengt Rydsjö | Ordförande |
| Tommy Dahlström | Ledamot |
| Dragan Marjanovic | Ledamot |
| Virginia Cucchiarelli | Suppleant |
| Magdalena Sarvanidou | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|-------|
| Tomas Ericson | Ordinarie Extern | Borev |
|---------------|------------------|-------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Djursätra 4 | 2000 | Stockholm |

Föreningen innehar fastigheten via tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld om 202 600 kr gäller t.o.m 2022-12-31. Fr.o.m 2023-01-01 kommer tomträttsavgälden att stegvis öka till 216 100 kr t.o.m 2025-12-31.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

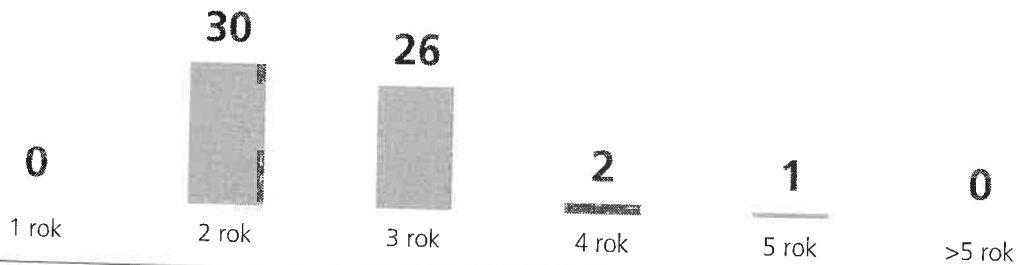
Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 988 m², varav 3 988 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Innergård
Föreningslokal
Förrådsutrymmen
Återvinningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|---------------------|
| Uppdatering underhållsplan | 2023 | |
| Elektroniskt bokningssystem i tvättstugan | 2023 | I samarbete med SBC |
| Uppgradering av värmesystem | 2022 | |
| Närvarostyrd belysning allmänna utrymmen | 2022 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Parkering | Smart Parkering Sverige AB |
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | SBC |
| Städning | Städpoolen AB |
| Hissar | Hiss-Craft i Sverige AB |
| El | Fortum Markets AB |
| Sopor | Suez Recycling AB |
| TV/internet | Comhem AB |
| Vatten | Stockholm Vatten AB |
| Revisor | BoRev Revisionsbyrå AB |
| Hissbesiktning | Dekra AB |
| Försäkring | Trygg Hansa |
| Internet | Telenor |
| Snöröjning | BMJ Fastighetsservice |
| Tvättmaskinsservice | Miele |

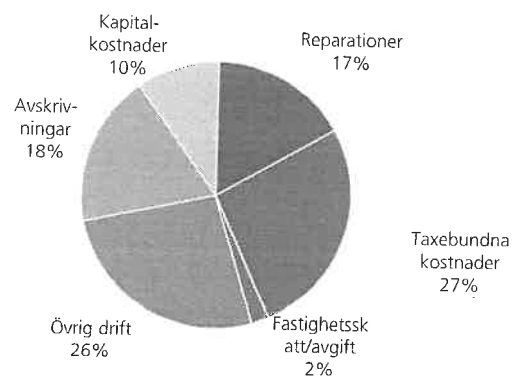
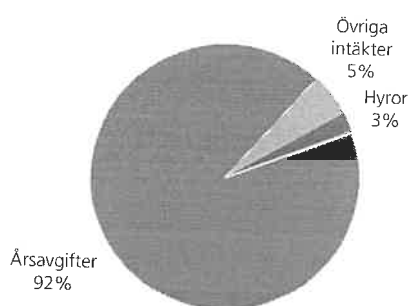
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 926 611 | 5 664 795 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 926 692 | 3 886 058 |
| Finansiella intäkter | 16 726 | 7 372 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 121 824 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 126 325 | 139 758 |
| | 4 069 743 | 4 155 013 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 073 695 | 3 140 704 |
| Finansiella kostnader | 430 976 | 342 205 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 137 196 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 410 288 | 410 288 |
| | 4 052 155 | 3 893 197 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 944 199 | 5 926 611 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 17 589 | 261 816 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stora investeringar gällde energibesparing. Trapphus och gemensamma utrymmen fick närvarostyrd belysning. Ventiler och termostater byttes ut på element i lägenheter och gemensamma utrymmen. En avgasare monterades i undercentralen. Dörrarna till soprum och cykelförråd i 27C byttes ut eftersom de var rostskadade. Övervakningskameror installerades i soprummen. Städdagar ordnades tillsammans med grannföreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 910 | 910 | 910 | 910 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 618 | 9 721 | 9 824 | 9 927 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 41 | 26 | 21 | 26 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 145 | 147 | 132 | 135 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 69 | 64 | 60 | 48 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 108 | 86 | 93 | 91 |
| Soliditet (%) | 39 | 40 | 40 | 40 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -350 | -378 | -156 | 444 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 896 | 3 774 | 3 771 | 3 777 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 988 m² bostäder.

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 | 19 659 417 | 0 | 0 | 19 659 417 |
| Fond för yttre underhåll | 3 282 777 | 233 400 | -901 056 | 3 950 433 |
| S:a bundet eget kapital | 22 942 194 | 233 400 | -901 056 | 23 609 850 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 2 978 596 | -233 400 | 522 595 | 2 689 401 |
| Årets resultat | -350 235 | -350 235 | 378 461 | -378 461 |
| S:a fritt eget kapital | 2 628 361 | -583 635 | 901 056 | 2 310 940 |
| S:a eget kapital | 25 570 555 | -350 235 | 0 | 25 920 790 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | -350 235 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 211 995 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -233 400 |
| summa balanserat resultat | 2 628 360 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 2 628 360 |
|----------------------------------|------------------|

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 | 3 896 461 | 3 774 458 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 30 231 | 111 600 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 926 692 | 3 886 058 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 690 977 | -2 875 756 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -308 160 | -188 908 |
| Personalkostnader | Not 6 | -74 557 | -76 040 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -788 982 | -788 982 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 862 677 | -3 929 686 |
| RÖRELSERESULTAT | | 64 015 | -43 628 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 726 | 7 372 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -430 976 | -342 205 |
| Summa finansiella poster | | -414 250 | -334 833 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -350 235 | -378 461 |
| ÅRETS RESULTAT | | -350 235 | -378 461 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,14 | 58 544 264 | 59 333 247 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 58 544 264 | 59 333 247 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 58 544 264 | 59 333 247 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 61 587 | 19 135 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 3 378 667 | 3 371 081 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 114 978 | 22 086 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 555 232 | 3 412 302 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 2 651 683 | 2 639 829 |
| Summa kassa och bank | | 2 651 683 | 2 639 829 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 6 206 915 | 6 052 131 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 64 751 180 | 65 385 377 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 659 417 | 19 659 417 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 3 282 777 | 3 950 433 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 942 194 | 23 609 850 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 978 596 | 2 689 401 |
| Årets resultat | | -350 235 | -378 461 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 628 361 | 2 310 940 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 570 555 | 25 920 790 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 10 106 040 | 23 453 406 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 106 040 | 23 453 406 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 28 250 673 | 15 313 595 |
| Leverantörsskulder | | 277 412 | 217 739 |
| Skatteskulder | | 175 702 | 170 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 370 798 | 309 456 |
| Summa kortfristiga skulder | | 29 074 585 | 16 011 181 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 751 180 | 65 385 377 |

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 beläning 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 | 60 år | 60 år |
| Yttre anläggningar | 60 år | 60 år |
| Hissanläggning | 60 år | 60 år |
| Ventilation | 60 år | 60 år |
| Fasad | 60 år | 60 år |
| Markanläggning | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 628 716 | 3 628 716 |
| Årsavgifter - bortfall | 0 | -1 354 |
| Hyror parkering | 95 200 | 97 500 |
| Kabel-TV intäkter | 49 560 | 49 560 |
| Vattenintäkter | 114 978 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 7 970 | 0 |
| Öresutjämning | 38 | 36 |
| | 3 896 461 | 3 774 458 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 64 374 |
| Försäkringsersättning | 18 628 | 41 786 |
| Övriga intäkter | 11 603 | 5 440 |
| | 30 231 | 111 600 |

| Not 4 DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 7 719 | 94 535 |
| Fastighetsskötsel beställning | 0 | 563 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 9 000 | 38 500 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 4 500 | 12 000 |
| Snöröjning/sandning | 58 694 | 57 839 |
| Städning entreprenad | 81 834 | 75 146 |
| Städning enligt beställning | 0 | 43 750 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 7 662 | 5 779 |
| Hissbesiktning | 14 460 | 13 763 |
| Gemensamma utrymmen | 7 915 | 13 458 |
| Gård | 0 | 2 563 |
| Serviceavtal | 36 491 | 31 344 |
| Förbrukningsmateriel | 0 | 2 324 |
| Teleport/hissanläggning | 5 487 | 10 074 |
| Störningsjour och larm | 0 | 4 056 |
| | 233 761 | 405 694 |
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 7 876 | 0 |
| Lås | 1 929 | 3 763 |
| VVS | 0 | 64 749 |
| Värmeanläggning/undercentral | 186 569 | 0 |
| Ventilation | 174 712 | 0 |
| Elinstallationer | 256 776 | 4 525 |
| Hiss | 12 536 | 7 731 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 18 750 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 49 324 | 35 803 |
| Vattenskada | 22 150 | 41 340 |
| | 711 872 | 176 661 |
| Periodiskt underhåll | | |
| VVS | 0 | 57 500 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 19 656 |
| Hiss | 0 | 823 900 |
| | 0 | 901 056 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 164 974 | 103 075 |
| Värme | 577 863 | 585 867 |
| Vatten | 273 355 | 256 837 |
| Sophämtning/renhållning | 110 319 | 88 814 |
| Grovsopor | 17 756 | 0 |
| | 1 144 267 | 1 034 593 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 245 344 | 18 469 |
| Tomträttsavgäld | 203 725 | 193 675 |
| Kabel-TV | 62 387 | 59 527 |
| | 511 456 | 271 671 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 89 621 | 86 081 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 690 977 | 2 875 756 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 0 | 140 |
| | Tele- och datakommunikation | 11 251 | 5 684 |
| | Inkassering avgift/hyra | 5 847 | 3 856 |
| | Hyresförluster | 277 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 12 363 | 11 513 |
| | Föreningskostnader | 5 150 | 11 735 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 1 500 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 310 |
| | Förvaltningsarvode | 207 058 | 110 137 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 31 857 | 12 438 |
| | Administration | 15 760 | 10 686 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 2 990 |
| | Konsultarvode | 17 009 | 12 884 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 5 034 |
| | OBS konto | 1 589 | 0 |
| | | 308 160 | 188 908 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 60 000 | 60 000 |
| | Sociala kostnader | 14 557 | 16 040 |
| | | 74 557 | 76 040 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 433 699 | 433 699 |
| | Förbättringar | 345 949 | 345 949 |
| | Markanläggning | 9 335 | 9 335 |
| | | 788 982 | 788 982 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 72 240 416 | 72 240 416 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 72 240 416 | 72 240 416 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -12 907 169 | -12 118 187 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -788 982 | -788 982 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -13 696 151 | -12 907 169 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 58 544 264 | 59 333 247 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 45 000 000 | 45 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 16 800 000 | 16 800 000 |
| | | 61 800 000 | 61 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 61 800 000 | 61 800 000 |
| | | 61 800 000 | 61 800 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 86 251 | 86 251 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 86 251 | 86 251 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -86 251 | -86 251 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -86 251 | -86 251 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 86 151 | 84 299 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 253 363 | 2 252 286 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 039 154 | 1 034 496 |
| | | 3 378 667 | 3 371 081 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Vid.fakt vatten - Brf Kungsätrahöjden | 114 978 | 22 086 |
| | | 114 978 | 22 086 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 3 950 433 | 4 498 542 |
| | Reservering enligt stadgar | 233 400 | 216 721 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -901 056 | -764 830 |
| | Vid årets slut | 3 282 777 | 3 950 433 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,500 % | 3 693 364 | 3 733 360 | 2023-03-01 |
| | Handelsbanken | 1,150 % | 9 547 058 | 9 651 014 | 2023-09-01 |
| | Handelsbanken | 0,670 % | 10 212 984 | 10 319 928 | 2024-06-01 |
| | Handelsbanken | 3,040 % | 14 903 307 | 15 062 699 | 2023-05-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 38 356 713 | 38 767 001 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -28 250 673 | -15 313 595 | |
| | | | 10 106 040 | 23 453 406 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 305 273 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 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 41 648 000 | 41 648 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 41 558 | 8 933 |
| | Avgifter och hyror | 329 240 | 300 523 |
| | | 370 798 | 309 456 |


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugan infördes under våren.

Arbetet med uppdatering av vår underhållsplan inleddes.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 26/6 2023



Bengt Rydsjö
Ordförande

Tommy Dahlström
Ledamot



DRAGAN MARJANOVIC
Dragan Marjanovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högsättrahöjden, org.nr 769602-1893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högsättrahöjden för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högsåtrahöjden för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 29 juni 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor