



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Högmora 45



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högmora 45

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta marken som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Fiodora Lyche Sjöqvist	Ordförande
Johanna Maria Dias Saraiva	Ledamot
Anton Gahnsby	Ledamot
Johan Ganheden	Ledamot
Niki Ulriksson Möller	Ledamot

Christoffer Nodbrant	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Kallin	Ordinarie Extern	Moore Allegretto AB
-------------	------------------	---------------------

Valberedning

Niklas Edman
Bardia Mousavi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-06, med anledning av byte av styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Högmora 3:52-3:53	2017	Huddinge
Högmora 3:58-3:60	2017	Huddinge
Högmora 3:66	2019	Huddinge
Högmora 3:73-3:77	2017	Huddinge
Högmora 3:82-3:86	2017	Huddinge
Högmora 3:118	2019	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är:

Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.

Studiohus: Luftvärmepump och direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2020 och består av 17 småhus.

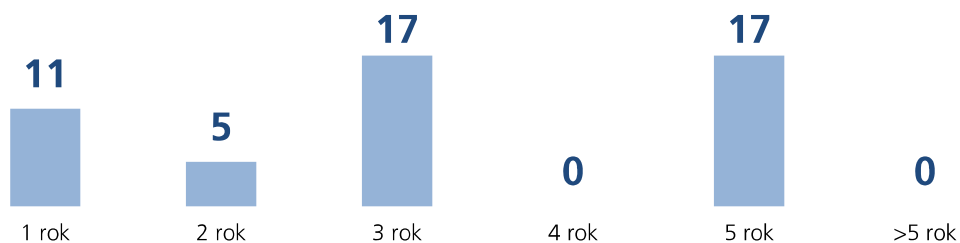
Fastigheternas värdeår är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 058 m², varav 4 058 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd 1 Södervägen 25	Förråd för boende
Förråd 2 Södervägen 25	Förråd för boende
Förråd Södervägen 27	Förråd för boende
Förråd 1 Södervägen 29	Förråd för boende
Förråd 2 Södervägen 29	Förråd för boende
Förråd Södervägen 31	Förråd för boende
Förråd Solgränd 1	Förråd för boende
Förråd 1 Solgränd 4	Förråd för boende
Förråd 2 Solgränd 4	Förråd för boende
Förråd Skogskärrsvägen 12	Förråd för boende

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av häckar	2022	Påfyllnad av jord, gödsel och ev beskärning
Ev målning fasader	2027	Kan behöva tidigareläggas eller senareläggas beroende på skick

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning och sopkärl	SRV Återvinning
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Revision	Moore Allegretto AB

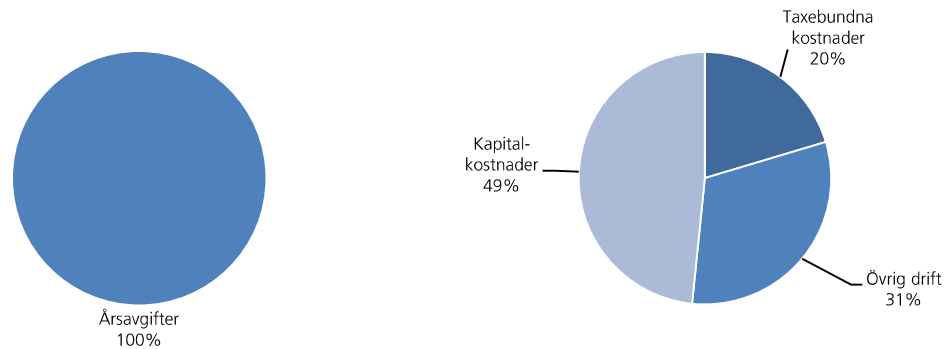
Föreningens ekonomi

Den största ekonomiska posten som Styrelsen tagit beslut om har varit advokat-arvode.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 810 719	3 220
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 797 771	757 526
Finansiella intäkter	684	0
Minskning långa fordringar	50 000	50 000
Medlemsinsatser	8 180 000	123 815 000
	10 028 395	124 622 526
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	576 211	360 371
Finansiella kostnader	538 763	18 434
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 799 533	70 839 455
Ökning av kortfristiga fordringar	225 711	216 887
Minskning av långfristiga skulder	0	49 205 926
Minskning av kortfristiga skulder	887 468	2 173 955
	10 027 686	122 815 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 811 487	1 810 719
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	768	1 807 498

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Bostäder under uppförande beskattas med 1 % av taxeringsvärdet, föreningen är sedan befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	443	138
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 444	9 183
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	5
Soliditet (%)	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	683	379
Nettoomsättning (tkr)	1 798	559

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 058 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	131 995 000	8 180 000	0	123 815 000
Fond för yttre underhåll	327 280	163 640	0	163 640
S:a bundet eget kapital	132 322 280	8 343 640	0	123 978 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	51 441	-163 640	378 721	-163 640
Årets resultat	683 481	683 481	-378 721	378 721
S:a fritt eget kapital	734 922	519 841	0	215 081
S:a eget kapital	133 057 202	8 863 481	0	124 193 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	683 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	215 081
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 640
summa balanserat resultat	734 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	734 922
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 771	558 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	198 764
Summa rörelseintäkter		1 797 771	757 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-310 578	-312 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 442	-47 534
Personalkostnader	Not 6	-78 191	0
Summa rörelsekostnader		-576 211	-360 371
RÖRELSERESULTAT		1 221 560	397 155
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		684	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 763	-18 434
Summa finansiella poster		-538 079	-18 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		683 481	378 721
ÅRETS RESULTAT		683 481	378 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	75 988 800	75 988 800
Pågående byggnation	Not 8	91 739 243	83 939 709
Summa materiella anläggningstillgångar		167 728 043	159 928 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 728 043	159 978 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 090	17 993
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 955 291	637 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	198 764	198 764
Summa kortfristiga fordringar		2 157 145	853 863
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		96 939	1 173 743
Summa kassa och bank		96 939	1 173 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 254 085	2 027 606
SUMMA TILLGÅNGAR		169 982 127	162 006 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 995 000	123 815 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	327 280	163 640
Summa bundet eget kapital		132 322 280	123 978 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 441	-163 640
Årets resultat		683 481	378 721
Summa fritt eget kapital		734 922	215 081
SUMMA EGET KAPITAL		133 057 202	124 193 721
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	34 264 174	37 264 174
Leverantörsskulder		1 793 583	0
Skatteskulder		198 764	387 679
Övriga skulder		36 539	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	631 866	158 891
Summa kortfristiga skulder		36 924 926	37 812 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 982 127	162 006 115

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Komponentavskrivning tillämpas from 2022.

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 797 771	558 757
	Öresutjämning	0	5
		1 797 771	558 762

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	198 764
		0	198 764

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	135 999	25 152
	Sophämtning/renhållning	85 100	23 716
	Grovsopor	8 046	0
		229 145	48 868
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 433	65 205
		81 433	65 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	198 764
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	310 578	312 837

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	4 229	0
	Juridiska åtgärder	61 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 538	0
	Föreningskostnader	30 263	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 950	0
	Förvaltningsarvode	60 172	39 251
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 650
	Administration	3 090	633
		187 442	47 534

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	59 500	0
	Sociala kostnader	18 691	0
		78 191	0

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	75 988 800	77 188 800	
	Nedsättning köpeskilling	0	-1 200 000	
	Utgående anskaffningsvärde	75 988 800	75 988 800	
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 988 800	75 988 800	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 988 800	75 988 800	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	53 164 000	2 052 000	
	Taxeringsvärde mark	49 547 000	25 486 000	
		102 711 000	27 538 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	102 711 000	27 538 000	
		102 711 000	27 538 000	
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	83 939 709	11 900 255	
	Nyanskaffningar	7 799 533	72 039 454	
		91 739 243	83 939 709	
Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Högmora Bostad 45 AB	0	0	50 000
	Boro Innovation Högmora 3:66 AB	0	0	0
		0	0	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	199 012	130	
	Klientmedel hos SBC	664 114	636 976	
	Fordringar	41 732	0	
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0	
		1 955 291	637 106	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Vidarefakturering av fastighetsskatt 2020	198 764	198 764	
		198 764	198 764	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	163 640	0
	Reservering enligt stadgar	163 640	163 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	327 280	163 640

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 137 500	51 137 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	513 962	38 145
	Avgifter och hyror	117 904	120 746
		631 866	158 891

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2022

Fiodora Lyche Sjöqvist
Ordförande

Johanna Maria Dias Saraiva
Ledamot

Anton Gahnsby
Ledamot

Johan Ganheden
Ledamot

Niki Ulriksson Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Hans Kallin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högmora 45

Org.nr 769633-8891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högmora 45 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-06-29 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 de 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Högmora 45 för räkenskapsåret 2021 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.

Stockholm det datum som framgår av digital signering

Hans Kallin

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 822 000	1 797 771	2 047 398
Öresutjämning	0	0	0
	1 822 000	1 797 771	2 047 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-60 000
	0	0	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-26 500
	0	0	-26 500
Taxebundna kostnader			
El	0	0	-12 000
Vatten	-153 000	-135 999	-175 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-85 100	-75 000
Grovsopor	0	-8 046	0
	-241 000	-229 145	-262 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-83 000	-81 433	-75 000
	-83 000	-81 433	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-4 229	0
Juridiska åtgärder	0	-61 200	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-24 538	0
Föreningskostnader	0	-30 263	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 950	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-60 172	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	0	0
Administration	-1 000	-3 090	0
	-52 000	-187 442	-100 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-59 500	0
Arbetsgivaravgifter	0	-18 691	0
	0	-78 191	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-1 200 000
	0	0	-1 200 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-376 000	-576 211	-1 723 500
RÖRELSERESULTAT	1 446 000	1 221 560	323 898
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Förlust försäljn långa värdep	0	-22 300	0
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	251	0
Låneräntor	-977 000	-513 962	-976 726
Räntekostnader skattekonto	0	-2 501	0
	-977 000	-538 079	-976 726
RESULTAT	469 000	683 481	-652 828

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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