



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Högsätrahöjden

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Högsätrahöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 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 2015-08-31 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                                   |         |                                      |
|-----------------------------------|---------|--------------------------------------|
| Mats Åke Carnmarker               | Ledamot |                                      |
| Tommy Ingemar Dahlström           | Ledamot |                                      |
| Dragan Marjanovic                 | Ledamot | Kan bli omvald till ny mandatperiod. |
| Magdaleni Sarvanidou              | Ledamot |                                      |
| Cecilia Margareta Uddenfeldt Wort | Ledamot |                                      |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Hans Joakim Karlsson | Suppleant |
| Jan Rickard Persson  | Suppleant |
| Jaroslav Wroblewski  | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dragan Marjanovic och Magdaleni Sarvanidou.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                    |                  |            |
|--------------------|------------------|------------|
| Tomas Jonasson     | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Vivianne Sölvemark | Suppleant Extern | BoRevision |

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen bildades 1997-04-28 och förvärvade fastigheten Djursätra 4 i Stockholms kommun under år 2000. (Den 1 januari 2003 blev Brf Högsätrahöjden en självständig bostadsrättsförening.)

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Djursätra 4 i Stockholms kommun. Adress: Kungssätravägen 25 A-C, 27 A-C. Markareal för tomten uppgår till 5 801 kvadratmeter. Föreningen har 34 p-platser varav 2 st är handikapp platser.

Föreningen förvaltar tillsammans med Brf Kungssätrahöjden gemensamma ytor som innergård, uppfart, föreningslokal, serviceledningar.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 2 flerbostadshus.

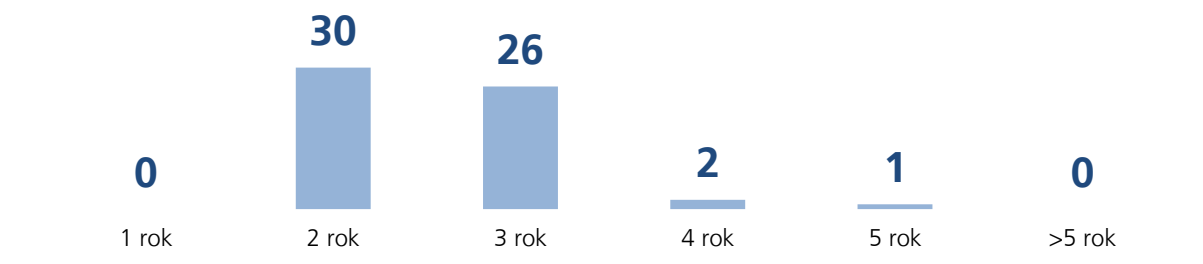
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 988 m<sup>2</sup>, varav 3 988 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                     | År   |
|--------------------------------------|------|
| Ny motor till torkskåp i tvättstugan | 2017 |
| Upprustning av bänkar på gården      | 2017 |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                             | Leverantör                 |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Parkering                         | Smart Parkering Sverige AB |
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | SBC                        |
| Städning                          | Städpoolen AB              |
| Hissar                            | Schindler Hiss AB          |
| El                                | Fortum Markets AB          |
| Hissar                            | I.T.K. AB                  |
| Sopor                             | Suez Recycling AB          |
| TV/internet                       | Comhem AB                  |
| Vatten                            | Stockholm Vatten AB        |
| Revisor                           | BoRev Revisionsbyrå AB     |
| Hiss                              | Dekra AB                   |
| Försäkring                        | Trygg Hansa                |

## Övrig information

### Verksamheten

#### Föreningens ekonomi

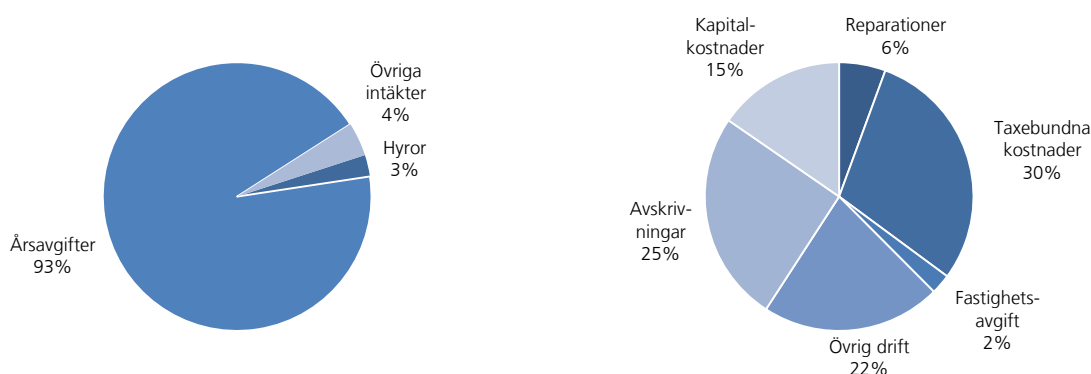
Föreningen har en god ekonomi. Styrelsen beslutade att från och med april 2018 att höja avgifterna med 5%, detta för att vara förberedda inför eventuella räntehöjningar och andra oväntade utgifter. En höjning av avgiften har inte gjorts på många år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | <b>2017</b>      |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 852 521</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 702 456        |
| Finansiella intäkter                       | 5 931            |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 11 409           |
| Medlemsinsatser                            | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 213 504          |
|                                            | <b>3 933 300</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 856 823        |
| Finansiella kostnader                      | 480 706          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 413 600          |
|                                            | <b>2 751 129</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 034 691</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 182 171</b> |

\*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 1 315 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

I juni avgick 3 styrelsemedlemmar och 3 nya tillträdde. Detta gjordes efter föreningsstämman den 15 juni 2017.

Det planerade underhållet av bänkarna på innergården har utförts.

Sedan 01 januari 2017 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, nämligen SBC.

Vi har förhandlat ett nytt avtal med ett parkeringsföretag, SmartPark Sverige AB. Vi har också utfärdat parkeringstillstånd som ska underlätta för parkeringsvakterna att veta vilka bilar som har tillstånd att parkera på föreningens parkeringar.

Under hösten och våren har vi traditionsenligt städad gården och vidare har vi rest granen på innergården inför julen tillsammans med grannföreningen.

Vi har bytt ut en motor i torkskåpet i tvättrummet och en besiktning av telemasten i hus 25 har utförts.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 867    | 867    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 131 | 10 234 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 22     | 21     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 137    | 138    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 54     | 25     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 121    | 133    |
| Soliditet (%)                            | 38     | 38     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 573    | 304    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 670  | 3 657  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 988 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 19 659 417                 | 0                        | 0                                                                      | 19 659 417                 |
| Fond för yttre underhåll       | 4 091 031                  | 184 110                  | 0                                                                      | 3 906 921                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>23 750 448</b>          | <b>184 110</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>23 566 338</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 1 194 035                  | -184 110                 | 303 572                                                                | 1 074 572                  |
| Årets resultat                 | 573 250                    | 573 250                  | -303 572                                                               | 303 572                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>1 767 285</b>           | <b>389 140</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 378 145</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>25 517 733</b>          | <b>573 250</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>24 944 483</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 573 250          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 378 144        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -184 110         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>1 767 284</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

176 410  
**1 943 694**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017              | 2016              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 669 794         | 3 656 808         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 32 662            | 11 034            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 702 456</b>  | <b>3 667 842</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 674 836        | -1 592 341        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -120 068          | -142 816          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -61 920           | -32 552           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -797 607          | -1 072 626        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 654 431</b> | <b>-2 840 335</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 048 025</b>  | <b>827 508</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 5 931             | 8 398             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -480 706          | -532 333          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-474 775</b>   | <b>-523 935</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>573 250</b>    | <b>303 572</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>573 250</b>    | <b>303 572</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 62 489 176        | 63 278 158        |
| Maskiner och inventarier                      | Not 9  | 15 198            | 23 823            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>62 504 373</b> | <b>63 301 981</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>62 504 373</b> | <b>63 301 981</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 220               | -153 718          |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 1 415 567         | 4 083             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 0                 | 161 516           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 415 787</b>  | <b>11 881</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 619 376         | 2 711 285         |
| SBC klientmedel i SHB                         |        | 0                 | 141 236           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 619 376</b>  | <b>2 852 521</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 035 163</b>  | <b>2 864 402</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>66 539 537</b> | <b>66 166 383</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 19 659 417        | 19 659 417        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 4 091 031         | 3 906 921         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>23 750 448</b> | <b>23 566 338</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 1 194 035         | 1 074 572         |
| Årets resultat                                 |           | 573 250           | 303 572           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>1 767 285</b>  | <b>1 378 145</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>25 517 733</b> | <b>24 944 483</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 39 987 021        | 41 227 821        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>39 987 021</b> | <b>41 227 821</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 413 600           | 413 600           |
| Leverantörsskulder                             |           | 178 140           | 108 149           |
| Skatteskulder                                  |           | 152 397           | 74 812            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 290 646           | 224 718           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 034 783</b>  | <b>407 679</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>66 539 537</b> | <b>66 579 983</b> |

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Belopp anges i kronor om inte annat anges

| Avskrivningar           | 2017   | 2016   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 100 år | 60 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 |
| Inventarier             | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2017             | 2016             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 3 455 916        | 3 455 964        |
| Hyror lokaler     | 0                | 46 244           |
| Hyror parkering   | 96 450           | 94 050           |
| Kabel-TV intäkter | 49 560           | 49 560           |
| Vattenintäkter    | 67 823           | 0                |
| Överlåtelse       | 0                | 6 553            |
| Pantsättning      | 0                | 4 436            |
| Öresutjämning     | 44               | 1                |
|                   | <b>3 669 794</b> | <b>3 656 808</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2017          | 2016          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 375           | 0             |
| Övriga intäkter       | 32 287        | 11 034        |
|                       | <b>32 662</b> | <b>11 034</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 54 612           | 22 828           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 288            | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 37 696           | 30 184           |
|              | Städning entreprenad                   | 61 867           | 65 386           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 2 887            | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 9 822            | 0                |
|              | Gård                                   | 979              | 4 064            |
|              | Serviceavtal                           | 44 926           | 262 221          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 212            | 1 890            |
|              |                                        | <b>218 289</b>   | <b>386 573</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 13 942           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 13 228           | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 11 448           | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 5 837            | 0                |
|              | Lås                                    | 3 995            | 0                |
|              | VVS                                    | 9 763            | 0                |
|              | Hiss                                   | 132 140          | 0                |
|              |                                        | <b>176 410</b>   | <b>13 942</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 87 018           | 82 302           |
|              | Värme                                  | 544 447          | 552 177          |
|              | Vatten                                 | 214 189          | 101 121          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 74 546           | 76 782           |
|              | Grovsopor                              | 5 998            | 0                |
|              |                                        | <b>926 198</b>   | <b>812 382</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 16 718           | 73 818           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 190 700          | 190 700          |
|              | Kabel-TV                               | 68 937           | 40 114           |
|              |                                        | <b>276 355</b>   | <b>304 632</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>77 585</b>    | <b>74 812</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 674 836</b> | <b>1 592 341</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|              | Tele- och datakommunikation            | 9 073            | 7 623            |
|              | Inkassering avgift/hyra                | 2 975            | 0                |
|              | Övriga förluster                       | 3 744            | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 10 031           | 9 626            |
|              | Föreningskostnader                     | 4 343            | 2 359            |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 1 041            | 0                |
|              | Förvaltningsarvode                     | 71 416           | 90 259           |
|              | Förvaltningsarvoden övriga             | 7 375            | 0                |
|              | Administration                         | 3 620            | 0                |
|              | Konsultarvode                          | 1 453            | 27 999           |
|              | Föreningsavgifter                      | 4 997            | 4 950            |
|              |                                        | <b>120 068</b>   | <b>142 816</b>   |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor              | 50 000        | 31 000        |
|              | Sociala kostnader                       | 11 920        | 898           |
|              | Övriga personalkostnader                | 0             | 654           |
|              |                                         | <b>61 920</b> | <b>32 552</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</b>      |
|--------------|----------------------|----------------|------------------|
|              | Byggnad              | 433 699        | 708 717          |
|              | Förbättringar        | 345 949        | 345 949          |
|              | Markanläggning       | 9 335          | 9 335            |
|              | Inventarier          | 8 625          | 8 625            |
|              |                      | <b>797 607</b> | <b>1 072 626</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 72 240 416        | 72 240 416        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>72 240 416</b> | <b>72 240 416</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -8 962 258        | -10 026 259       |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -788 982          | -1 064 001        |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-9 751 240</b> | <b>-8 962 258</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>62 489 176</b> | <b>63 278 158</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 38 000 000        | 38 000 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 12 600 000        | 12 600 000        |
|              |                                               | <b>50 600 000</b> | <b>50 600 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 50 600 000        | 50 600 000        |
|              |                                               | <b>50 600 000</b> | <b>50 600 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 269 251           | 269 251           |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>269 251</b>    | <b>269 251</b>    |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -245 428          | -254 053          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -8 625            | -8 625            |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-254 053</b>   | <b>-245 428</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>15 198</b>     | <b>23 823</b>     |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 252               | 0                 |
|               | Skattefordran            | 0                 | 339               |
|               | Klientmedel hos SBC      | 1 415 315         | 0                 |
|               | Fordringar               | 0                 | 3 744             |
|               |                          | <b>1 415 567</b>  | <b>4 083</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Brf Net Svenska virtuella system - Hemsida              | 0                 | 1 389             |
|               | Comhem - KabelTV                                        | 0                 | 13 742            |
|               | Försäkring                                              | 0                 | 62 329            |
|               | Telia - Telefon                                         | 0                 | 850               |
|               | Snöröjning                                              | 0                 | 2 605             |
|               | Tomträttsavgäld                                         | 0                 | 47 675            |
|               | Vid.fakt vatten - Brf Kungsätrahöjden                   | 0                 | 32 926            |
|               |                                                         | <b>0</b>          | <b>161 516</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 906 921         | 3 722 811         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 184 110           | 184 110           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>4 091 031</b>  | <b>3 906 921</b>  |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken 63555                            | 1,560 %                         | 3 893 344                    | 3 933 340                    | 2019-03-01                       |
| Handelsbanken 83179                            | 1,240 %                         | 10 740 172                   | 10 850 428                   | 2018-06-01                       |
| Handelsbanken 102306                           | 1,320 %                         | 10 066 838                   | 10 170 794                   | 2019-09-01                       |
| Handelsbanken 229008                           | 0,870 %                         | 15 700 267                   | 15 859 659                   | 2018-05-28                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>40 400 621</b>            | <b>40 814 221</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -413 600                     | -413 600                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>39 987 021</b>            | <b>40 400 621</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 332 621 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

|                        | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 648 000        | 41 648 000        |

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta                     | 12 900            | 12 401            |
| Avgifter och hyror        | 277 746           | 17 562            |
| Revisionsarvode           | 0                 | 9 813             |
| Arvode inkl. soc avgifter | 0                 | 48 476            |
| Sophämtning               | 0                 | 3 184             |
| Fortum Värme              | 0                 | 78 174            |
| Ellevio - El              | 0                 | 8 849             |
| Fastum antennplats        | 0                 | 46 259            |
|                           | <b>290 646</b>    | <b>224 718</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SÄTRA den / 2018



Mats Åke Carnmarker  
Ledamot



Tommy Ingemar Dahlström  
Ledamot

Dragan Marjanovic  
Ledamot



Magdalen Sarvanidou  
Ledamot



Cecilia Margareta Uddenfeldt Wort  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2018



Tomas Jonasson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högsätrahöjden, org.nr 769602-1893

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högsätrahöjden, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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.

### *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. 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*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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. Risker 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Brf Högsätrahöjden, för år 2017 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 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 någon 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..

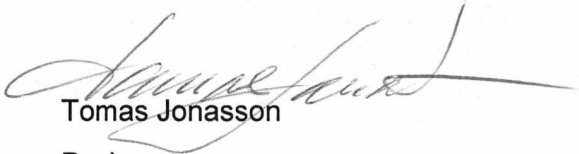
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förenlig 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 5 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

# Budget

## BUDGET

### RÖRELSEINTÄKTER

|                       | Budget 2018      | Utfall 2017      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 3 456 000        | 3 455 916        |
| Hyror parkering       | 90 000           | 96 450           |
| Kabel-TV intäkter     | 50 000           | 49 560           |
| Vattenintäkter        | 90 000           | 67 823           |
| Öresutjämning         | 0                | 44               |
| Fakturerade kostnader | 0                | 375              |
| Övriga intäkter       | 0                | 32 287           |
|                       | <b>3 686 000</b> | <b>3 702 456</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | -135 500        | -54 612         |
| Fastighetsskötsel beställning | -2 000          | -4 288          |
| Snöröjning/sandning           | -30 000         | -37 696         |
| Städning entreprenad          | -47 000         | -61 867         |
| Mattvätt/Hyrmattor            | -3 000          | -2 887          |
| Hissbesiktning                | -10 000         | -9 822          |
| Gård                          | -2 000          | -979            |
| Serviceavtal                  | -35 000         | -44 926         |
| Förbrukningsmateriel          | -1 000          | -1 212          |
|                               | <b>-265 500</b> | <b>-218 289</b> |

#### Reparationer

|                         |                |                 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Fastighet förbättringar | -80 000        | 0               |
| Gemensamma utrymmen     | 0              | -13 228         |
| Tvättstuga              | 0              | -11 448         |
| Entré/trapphus          | 0              | -5 837          |
| Lås                     | 0              | -3 995          |
| VVS                     | 0              | -9 763          |
| Hiss                    | 0              | -132 140        |
|                         | <b>-80 000</b> | <b>-176 410</b> |

#### Taxebundna kostnader

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| El                      | -87 000         | -87 018         |
| Värme                   | -579 000        | -544 447        |
| Vatten                  | -216 000        | -214 189        |
| Sophämtning/renhållning | -73 400         | -74 546         |
| Grovsopor               | 0               | -5 998          |
|                         | <b>-955 400</b> | <b>-926 198</b> |

#### Övriga driftskostnader

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Försäkring      | -17 000         | -16 718         |
| Tomträttsavgäld | -190 700        | -190 700        |
| Kabel-TV        | -55 000         | -68 937         |
|                 | <b>-262 700</b> | <b>-276 355</b> |

#### Fastighetsskatt

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -79 900        | -77 585        |
|                               | <b>-79 900</b> | <b>-77 585</b> |

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -9 100            | -9 073            |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -2 975            |
| Övriga förluster                                 | 0                 | -3 744            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -10 500           | -10 031           |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -4 343            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -1 041            |
| Förvaltningsarvode                               | -73 000           | -71 416           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                 | -7 375            |
| Administration                                   | -2 000            | -3 620            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -1 453            |
| Föreningsavgifter                                | -5 000            | -4 997            |
|                                                  | <b>-102 600</b>   | <b>-120 068</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -50 000           | -50 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -12 000           | -11 920           |
|                                                  | <b>-62 000</b>    | <b>-61 920</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |
| Byggnad                                          | -433 700          | -433 699          |
| Förbättringar                                    | -346 000          | -345 949          |
| Markanläggning                                   | -9 400            | -9 335            |
| Inventarier                                      | -8 600            | -8 625            |
|                                                  | <b>-797 700</b>   | <b>-797 607</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 605 800</b> | <b>-2 654 431</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>1 080 200</b>  | <b>1 048 025</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 5 962             |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | -31               |
| Låneräntor                                       | -464 000          | -480 500          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -206              |
|                                                  | <b>-464 000</b>   | <b>-474 775</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>616 200</b>    | <b>573 250</b>    |