



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Höjderna



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höjderna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Annika Malmgren	Ordförande
Ulla Johanna Bäckström Lerneby	Ledamot
Hosna Esfahani	Ledamot
Viktor Linder	Ledamot
Per Krister Persson	Ledamot
Elin Cecilia Strömberg Senelius	Ledamot

Anna Maria Graaf	Suppleant
Tore Anders Ola Hansson	Suppleant
Carl Jonas Michael Kyrönviita	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Johanna Bäckström Lerneby, Viktor Linder, Annika Malmgren, Per Krister Persson och Elin Cecilia Strömberg Senelius.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annika Gyllenhammar

Ordinarie Extern

Stansa Redovisning AB

Valberedning

Johannes Angeldorff

Erik Gustavsson

Isabelle Högbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 37:11	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 37:12	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 41:7	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.

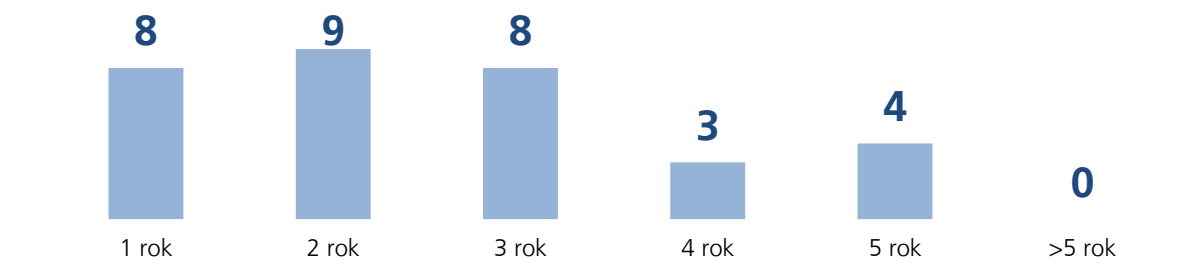
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 466 m², varav 2 255 m² utgör lägenhetsyta och 211 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Naillt, 6an	30 m ²	2020-09-18
Färg & Stil	44 m ²	2021-12-31
Andishe Kulturförening, 4an	47 m ²	2020-03-31
Namaskar Health AB	25 m ²	2022-10-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal, vinden 6an	
Övernattningslägenhet, källaren 9an	
Tvättstugan, 4an	
Tvättstugan, 9an	
Snickarbod, 6an	
Förråd 1, 4an	Uthyr
Förråd med soprum, 9an	
Soprum, 6an	
Snickarbod, 9an	
Källarutrymme, 9an	Uthyr

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av innergård samt 2 nya pumpbrunnar	2020	Slutförd
Nyinstallation av El på Vind 4	2020	Slutförd
Installerat dusch i hyreslokal 4:an	2020	Slutförd
Ny hyreslägenhet på KHG9	2019	Slutförd och uthyr
Ny Studentlägenhet på KHG 9	2019	Slutförd och uthyr
Reparation/byte av Torskäp, 9an	2018	Genomfört
Badrum, hyreslägenhet	2018	Utfört i samband med stamreovering.
Byte av Torskäp, 4an	2018	Genomfört
Nytt Expansionskärl, 9an	2018	Expansionskärl flyttat från vind till källare. Förebyggande underhåll.
Stamreovering, 4an	2018	En kombination av relining, byte av avloppsrör och vattenrör. Införande av cirkulerande varmvatten. Slutförd
Stamreovering, 6an	2018 - 2019	Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2018	Underhållsplan 2016. Inspektion utförd och åtgärder fortgår och planeras vara klara 2020-21.
Stamreovering, 9an	2018 - 2019	Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
Ny Ö-nattningslägenhet iordningställd samt installerat badrum i denna	2017 - 2018	Slutförd
Ytskikt kök, hyreslägenhet	2017	Planerat i underhållsplan till 2020, tidigarelagt efter inspektion.
Nytt Expansionskärl, 4an	2016 - 2017	Bytt till Expansionskärl i pannrum.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nyinstallation av El på Vind 6, 9a, 9c	2021	
Renovering Ytskikt Trapphus (x4)	2021–22	Underhållsplan 2020
Analys och åtgärd gällande fukt i fasader	2021–22	Analys och åtgärd av fukt i fasaderna på vissa av våra byggnader.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

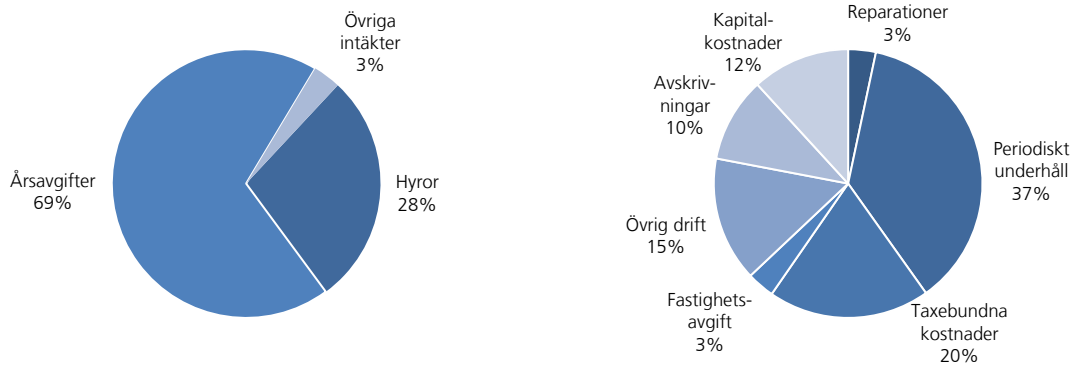
Föreningens ekonomi

I samband med omförhandling av lån så utökades lån med 500 000 kronor för att bekosta akuta underhållsarbeten (bland annat dränering 9an).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 077 094	1 626 846
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 096 165	1 911 470
Finansiella intäkter	25	25
Minskning kortfristiga fordringar	14 901	0
Ökning av långfristiga skulder	490 000	1 490 000
	2 601 091	3 401 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 906 736	3 476 922
Finansiella kostnader	287 798	280 112
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 305
Minskning av kortfristiga skulder	359 765	129 907
	2 554 299	3 951 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 123 887	1 077 094
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	46 792	-549 751

*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 1 429 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

Färdigställande av ny uthyrningslägenhet inkl ny elcentral till denna - Uthyrd fr.o.m. Februari 2020

Renovering av elinstallationen på vind 4:an genomförd.

Ny dränering innergård 9:an - Uppgrävning längs hela fasaden samt nedläggning av dränering längs hela sträckan. Isolering samt fyllning med leca kulor mot grund. Installation av 2 pumpbrunnar som pumpar ut ev vatten till anslutning i gatan. Pumpövervakning installerad i 9C trappuppgång.

Aktivering av konsult för löpande fastighetsskötsel.

Omförhandling till fördelaktig ränta för föreningens lån samt upprättande av amorteringsplan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	584	575	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 902	6 703	6 099	3 670
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	17	13
Värmekostnad/m ² totalyta	112	120	129	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	114	97	81
Soliditet (%)	40	41	47	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-347	-2 095	-5 848	-549
Nettoomsättning (tkr)	2 066	1 863	1 821	1 729

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 255 m² bostäder och 211 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 470 610	0	0	9 470 610
Upplåtelseavgifter	6 893 250	0	0	6 893 250
Kapitaltillskott	3 130 683	0	0	3 130 683
Fond för yttre underhåll	395 300	222 300	0	173 000
S:a bundet eget kapital	19 889 843	222 300	0	19 667 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 648 891	-222 300	-2 094 506	-5 332 085
Årets resultat	-347 311	-347 311	2 094 506	-2 094 506
S:a ansamlad förlust	-7 996 202	-569 611	0	-7 426 591
S:a eget kapital	11 893 641	-347 311	0	12 240 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-347 311
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 426 591
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 300</u>
summa balanserat resultat	-7 996 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>395 300</u>
att i ny räkning överförs	-7 600 902

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 065 705	1 862 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 460	48 812
Summa rörelseintäkter		2 096 165	1 911 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 615 363	-2 816 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 894	-567 417
Personalkostnader	Not 6	-124 478	-93 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 967	-248 967
Summa rörelsekostnader		-2 155 703	-3 725 889
RÖRELSERESULTAT		-59 538	-1 814 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 798	-280 112
Summa finansiella poster		-287 773	-280 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 311	-2 094 506
ÅRETS RESULTAT		-347 311	-2 094 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	28 383 444	28 632 411
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 383 444	28 632 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 386 244	28 635 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 181	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 104 412	1 076 594
Summa kortfristiga fordringar		1 106 593	1 076 774
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		133 169	131 096
Summa kassa och bank		133 169	131 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 239 762	1 207 870
SUMMA TILLGÅNGAR		29 626 006	29 843 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 363 860	16 363 860
Kapitaltillskott		3 130 683	3 130 683
Fond för yttre underhåll	Not 12	395 300	173 000
Summa bundet eget kapital		19 889 843	19 667 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 648 891	-5 332 085
Årets resultat		-347 311	-2 094 506
Summa fritt eget kapital		-7 996 202	-7 426 591
SUMMA EGET KAPITAL		11 893 641	12 240 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 510 000	16 520 000
Summa långfristiga skulder		9 510 000	16 520 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 510 000	10 000
Leverantörsskulder		117 856	513 895
Skatteskulder		137 760	123 716
Övriga skulder		165 604	152 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	291 145	282 279
Summa kortfristiga skulder		8 222 365	1 082 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 626 006	29 843 081

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 440 270	1 440 270
Hyror bostäder	153 230	88 748
Hysesbortfall	-32 400	0
Hyror lokaler	462 633	309 322
Hyror förråd	2 400	2 000
Kabel-TV intäkter	17 280	17 280
Gästlägenhet	22 250	5 000
Öresutjämning	41	38
	2 065 705	1 862 658

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 181	0
Återbäring försäkringsbolag	3 859	3 427
Övriga intäkter	24 420	45 385
	30 460	48 812

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Gård	2 994	3 374
	Serviceavtal	2 963	2 634
	Förbrukningsmateriel	3 702	16 279
	Brandskydd	3 975	9 685
		13 634	31 972
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	101 837
	Brf Lägenheter	0	78 853
	Lokaler	15 000	60 456
	Entré/trapphus	0	6 875
	Lås	1 659	23 724
	VVS	22 586	519 796
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 013
	Ventilation	10 290	0
	Elinstallationer	28 084	33 823
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 095	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 105	13 195
		81 819	841 572
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	532 681
	VVS	129 984	283 500
	Stambyte	0	448 058
	Elinstallationer	0	61 448
	Huskropp utvändigt	424 886	0
	Mark/gård/utemiljö	344 375	0
		899 245	1 325 687
	Taxebundna kostnader		
	El	36 196	38 331
	Värme	275 986	295 178
	Vatten	88 547	84 312
	Sophämtning/renhållning	72 056	81 687
	Grovsopor	3 808	0
		476 593	499 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 693	34 249
	Kabel-TV	24 651	25 998
		63 344	60 247
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 728	57 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 615 363	2 816 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 839
	Tele- och datakommunikation	3 534	3 315
	Juridiska åtgärder	32 625	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	425
	Föreningskostnader	0	406
	Fritids- och trivselkostnader	4 949	2 279
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	55 324	54 470
	Administration	14 269	36 083
	Korttidsinventarier	1 598	0
	Konsultarvode	45 507	468 600
		166 894	567 417
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 847	69 748
	Kostnadsersättningar	0	3 330
	Sociala kostnader	44 631	20 410
		124 478	93 488
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	248 967	248 967
		248 967	248 967

Not 8		2020-12-31		2019-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		32 222 377		32 222 377	
Utgående anskaffningsvärde		32 222 377		32 222 377	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-3 589 966		-3 340 999	
Årets avskrivningar enligt plan		-248 967		-248 967	
Utgående avskrivning enligt plan		-3 838 933		-3 589 966	
Planenligt restvärde vid årets slut		28 383 444		28 632 411	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		7 325 672		7 325 672	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad		25 029 000		25 029 000	
Taxeringsvärde mark		49 071 000		49 071 000	
		74 100 000		74 100 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder		70 600 000		70 600 000	
Lokaler		3 500 000		3 500 000	
		74 100 000		74 100 000	
Not 9		2020-12-31		2019-12-31	
MASKINER					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		289 446		289 446	
Nyanskaffningar		0		0	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		289 446		289 446	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-289 446		-289 446	
Årets avskrivningar enligt plan		0		0	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-289 446		-289 446	
Redovisat restvärde vid årets slut		0		0	
Not 10		Bokfört värde		Verkligt värde	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31		2020-12-31	
	Nominellt värde				Bokfört värde
					2019-12-31
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	2 800		2800	2 800
		2 800		2800	2 800

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	63 571	73 223		
	Klientmedel hos SBC	990 718	945 998		
	Fordringar kreditfakturor	50 123	57 373		
		1 104 412	1 076 594		
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	173 000	793 463		
	Reservering enligt stadgar	222 300	173 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-793 463		
	Vid årets slut	395 300	173 000		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
Handelsbanken	0,000 %	0	1 000 000	Löst	
Handelsbanken	2,720 %	1 600 000	1 600 000	2025-09-01	
Handelsbanken	0,000 %	0	1 100 000	Löst	
Handelsbanken	0,000 %	0	1 500 000	Löst	
Handelsbanken	4,290 %	920 000	930 000	2022-10-30	
Handelsbanken	1,470 %	2 000 000	2 000 000	2022-01-30	
Handelsbanken	0,000 %	0	400 000	Löst	
Handelsbanken	0,000 %	0	1 500 000	Löst	
Handelsbanken	1,420 %	1 000 000	1 000 000	2022-06-30	
Handelsbanken	1,580 %	1 000 000	1 000 000	2023-06-30	
Handelsbanken	1,580 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-30	
Handelsbanken	0,590 %	7 500 000	0	2021-10-30	
Handelsbanken	2,720 %	1 000 000	1 000 000	2025-09-01	
Handelsbanken	0,000 %	0	1 500 000	Löst	
	Summa skulder till kreditinstitut	17 020 000	16 530 000		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 510 000	-10 000		
		9 510 000	16 520 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 770 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

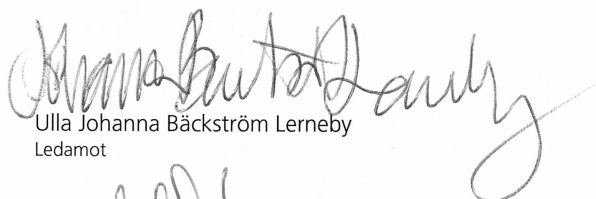
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 540 000	21 540 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	70 950	62 202
	Sociala avgifter	22 292	0
	Ränta	29 658	36 066
	Avgifter och hyror	168 245	184 011
		291 145	282 279

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Aktiviteter enligt underhållsplan som skall lyftas för utredning/beslut:
	Nyinstallation av el på vind 6, 9a och 9c.
	Renovering ytskikt samtliga trapphus.
	Analys samt åtgärd fukt i fasad.

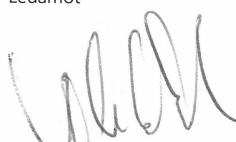
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021


Annika Malmgren
Ordförande


Ulla Johanna Bäckström Lerneby
Ledamot

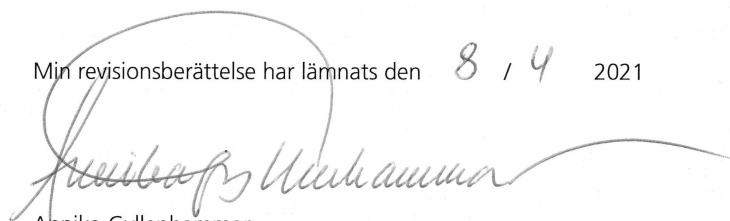

Hosna Esfahani
Ledamot


Viktor Linder
Ledamot


Per Krister Persson
Ledamot


Elin Cecilia Strömberg Senelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021


Annika Gyllenhammar
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Höjderna

Organisationsnummer 716444-1615

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Höjderna

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Höjdena för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

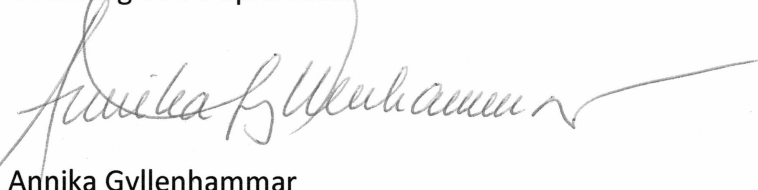
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8 april 2021



Annika Gyllenhammar
Extern revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se