



# Årsredovisning 2022



**Brf Höjden i Gustavsberg**

**Org nr 769606-7946**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Höjden i Gustavsberg, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:74 i Värmdö kommun 2002-03-08.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 14 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 692 kvm och lokalytan 220 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 10 st | 2 rum och kök |
| 2 st  | 3 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen inkluderar maskin, ohyra, husbock samt bostadsrättstillägg.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr per lägenhet år 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 498 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 769 000 kr och markvärdet 3 729 000 kr. Värdeår är 1952.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet har en löptid till 2023-12-31.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2002-01-22.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 721 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2022 haft följande sammansättning:

|           |                                                                              |                                           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ledamöter | Elisabet Pegelow<br>Gunilla Norrblom<br>Benneth Hummelmán<br>Niclas Eriksson | Ordförande<br><br><br>(avgått under året) |
| Suppleant | Per Ström                                                                    |                                           |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Valberedning

Harriet Vinghed  
Niclas Edenholm

#### Revisor

|                |           |                         |
|----------------|-----------|-------------------------|
| Maria Sukhova  | Ordinarie | BoRevision i Sverige AB |
| Erik Davidsson | Suppleant | BoRevision i Sverige AB |

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Då vår hyresgäst, Jannes Snabbtryck, sa upp sitt hyreskontrakt för lokalerna i G:a Tvätten per 30/9, har vi under tiden därefter inte fått några hyresintäkter vilket minskat våra intäkter med ca 50.000:-. Styrelsen har arbetat vidare med planerna på att bygga nya bostäder i dessa lokaler. I kontakt med kommunen påtalades att vi behövde genomföra en brandskyddsbeskrivning och en miljöutredning. Dessa genomfördes av firmorna Brandsäkra och Iterio AB. Tillsammans med den historiska dokumentationen som initierades föregående år och genomfördes av Karl Anderberg blev de färdiga med godkänt resultat under våren.

Årsmöte hölls 28:e maj och till styrelsen valdes: Elisabet Pegelow (ordf.), Benneth Hummelman(sekr.) Gunilla Norrblom och Niclas Ericsson som ordinarie samt Per Ström som suppleant. På årsmötet informerades det om att vi skall gå vidare med bygglovsansökan till G:a Tvätteriet. Vi har tagit hjälp av arkitekt Andreas Engberg som ritat 4 nya lägenheter i lokalen. Bygglovets fick vi klart i juni.

Då oklarheter har funnits om vad som gäller för de olika uteplatserna ute i trädgården fattade Stämman beslut att dessa inte skall följa med vid en ev. lägenhetsförsäljning. Lägenheterna i bottenvåningen har dock egna uteplatser.

Vid extrastämman 28/8 bestämdes att vi skulle teckna vinstdelningsavtal med Gleipnergruppen AB. Avtalet med dem tecknades 30/9.

Under året har vi bytt revisor, då vår tidigare revisor har sagt upp sig. Vi valde Borevision, Maria Sukhova som revisor.

Vi beslöt att höja avgiften med 2% under 2023 samt tvätt-avgiften med samma höjning.

Under året tecknade vi ett nytt fast elavtal på 3 år med Fortum AB.

Vi har tagit fram en egen hemsida via Fastum och skaffat rättigheter till domänen [www.brfhoiden.se](http://www.brfhoiden.se) samt skickar nu information till medlemmarna via e-mail i första hand.

Vi har installerat 2 st laddboxar till elbilar vid parkeringen.

Vi utökade vår fastighetsförsäkring med Trygg Hansa till att omfatta ett kollektiv bostadsrättstillägg från 1/4.

Våra yttertrappor till stora huset renoverades av Flinta konstbetong och 7 stycken trappsteg byttes ut.

Nytt snöröjningsavtal tecknades med Jövans Mark och Trädgård.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (20) medlemmar.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 749         | 799         | 781         | 786         | 775         |
| Resultat efter finansiella poster | -23         | 21          | 93          | -109        | 11          |
| Soliditet (%)                     | 59          | 59          | 59          | 58          | 58          |
| Fastighetslån/kvm, kr             | 3 493       | 3 510       | 3 547       | 3 605       | 3 661       |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsyta av föreningens fastighet.

### **Förändringar i eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 3 672 663                    | 170 694                       | 876 733                             | -839 407                       | 21 268                    | <b>3 901 951</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | -52 805                             | 74 073                         | -21 268                   | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -23 221                   | <b>-23 221</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>3 672 663</b>             | <b>170 694</b>                | <b>823 928</b>                      | <b>-765 334</b>                | <b>-23 221</b>            | <b>3 878 730</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -765 335        |
| årets förlust    | -28 721         |
|                  | <b>-794 056</b> |

|                                                                            |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| behandlas så att<br>avsättes till underhållsfond<br>i ny räkning överföres | 34 500<br>-828 556<br><b>-794 056</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 749 456                   | 799 421                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>749 456</b>            | <b>799 421</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -546 980                  | -579 144                  |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -118 653                  | -92 452                   |
| Personalkostnader                                | 5   | -36 244                   | -28 764                   |
| Avskrivningar                                    |     | -44 052                   | -44 052                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-745 928</b>           | <b>-744 412</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>3 528</b>              | <b>55 009</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 501                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -32 750                   | -33 742                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-32 249</b>            | <b>-33 742</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-28 721</b>            | <b>21 268</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-28 721</b>            | <b>21 268</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 5 826 447         | 5 870 499         |
| Pågående nyanläggningar                        | 7          | 0                 | 25 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>5 826 447</b>  | <b>5 895 499</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>5 826 447</b>  | <b>5 895 499</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 1 800             | 0                 |
| Övriga fordringar                              | 8          | 278 600           | 350 884           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 20 123            | 17 449            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>300 524</b>    | <b>368 333</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 416 696           | 368 430           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>416 696</b>    | <b>368 430</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>717 220</b>    | <b>736 763</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>6 543 667</b>  | <b>6 632 263</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 843 357         | 3 843 357         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 823 928           | 876 733           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>4 667 285</b>  | <b>4 720 090</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -765 335          | -839 407          |
| Årets resultat                               |            | -28 721           | 21 268            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-794 056</b>   | <b>-818 140</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 873 229</b>  | <b>3 901 950</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 1 891 800         | 2 249 800         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 891 800</b>  | <b>2 249 800</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 525 280           | 179 280           |
| Leverantörsskulder                           |            | 40 098            | 63 285            |
| Skatteskulder                                |            | 73 462            | 69 232            |
| Övriga skulder                               |            | 16 096            | 9 703             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 123 703           | 159 013           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>778 639</b>    | <b>480 513</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 543 667</b>  | <b>6 632 263</b>  |

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -28 721       | 21 268        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 44 052        | 44 052        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 4 230         | 6 760         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>19 561</b> | <b>72 080</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -4 928         | -739           |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -52 104        | 39 416         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-37 472</b> | <b>110 756</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |               |                |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0             | -25 000        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar  | 25 000        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>25 000</b> | <b>-25 000</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | -12 000        | -25 750        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-12 000</b> | <b>-25 750</b> |

### Årets kassaflöde

**-24 472**                      **60 006**

### Likvida medel och avräkningskonto

12

|                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 684 981        | 624 975        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>660 510</b> | <b>684 981</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Byggnader                          | 119 år |
| Parkeringsområdet                  | 50 år  |
| Övriga investeringar i fastigheten | 5 år   |

### Not 2 Nettoomsättning

|                           | 2022           | 2021           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter               | 498 924        | 498 924        |
| Hyror lokaler             | 167 319        | 216 996        |
| P-plats och garage        | 39 353         | 39 348         |
| Debiterad fastighetsskatt | 13 028         | 14 400         |
| Elavgifter                | 450            | 0              |
| Tvättavgifter             | 30 320         | 29 750         |
| Övriga intäkter           | 61             | 3              |
|                           | <b>749 455</b> | <b>799 421</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader i samband med städdagar | 1 614          | 0              |
| Städkostnader                     | 1 250          | 0              |
| Snöröjning/sandning               | 35 719         | 34 148         |
| Gemensamhetsanläggning            | 13 300         | 13 300         |
| Reparationer                      | 40 697         | 11 826         |
| Trädgård och utemiljö             | 180            | 0              |
| Planerat underhåll                | 0              | 70 805         |
| Fastighetsel                      | 64 353         | 69 831         |
| Uppvärmning                       | 230 445        | 232 898        |
| Vatten och avlopp                 | 71 992         | 71 013         |
| Avfallshantering                  | 33 620         | 30 337         |
| Försäkringskostnader              | 41 090         | 34 094         |
| Förbrukningsinventarier           | 10 318         | 0              |
| Förbrukningsmaterial              | 2 402          | 10 891         |
|                                   | <b>546 980</b> | <b>579 143</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2022           | 2021          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsavgift / fastighetsskatt | 38 636         | 34 826        |
| Justering fastighetsavgift         | 0              | 5 612         |
| Hemsida                            | 63             | 0             |
| Revisionsarvode                    | 17 397         | 13 136        |
| Ekonomisk förvaltning              | 37 202         | 35 155        |
| Juridisk konsultation              | 20 451         | 0             |
| Övriga poster                      | 4 903          | 3 723         |
|                                    | <b>118 652</b> | <b>92 452</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2022          | 2021          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 30 000        | 22 000        |
| Sociala avgifter | 6 244         | 6 764         |
|                  | <b>36 244</b> | <b>28 764</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                        | 6 618 029        | 6 618 029        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>6 618 029</b> | <b>6 618 029</b> |
| Ingående avskrivningar                             | -747 530         | -703 478         |
| Årets avskrivningar                                | -44 052          | -44 052          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>         | <b>-791 582</b>  | <b>-747 530</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar | 603 902          | 603 902          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>603 902</b>   | <b>603 902</b>   |
| Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar     | -603 902         | -603 902         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>         | <b>-603 902</b>  | <b>-603 902</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>5 826 447</b> | <b>5 870 499</b> |
| <b>Markvärde</b>                                   |                  |                  |
| Bokfört värde mark                                 | 1 681 605        | 1 681 605        |

### Not 7 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2022-12-31 | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 000     | 0             |
| Årets investering                               | 20 400     | 25 000        |
| Omföring till fordran                           | -25 000    | 0             |
| Bidrag Naturvårdsverket                         | -10 200    | 0             |
| Omföring till förbrukningsinventarier           | -10 200    | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>25 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>25 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 34 787         | 34 333         |
| Avräkningskonto förvaltare | 243 813        | 316 551        |
|                            | <b>278 600</b> | <b>350 884</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|             | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Fastum      | 9 071         | 8 833         |
| Trygg-Hansa | 11 052        | 8 616         |
|             | <b>20 123</b> | <b>17 449</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                        | 1,57           | 2025-03-30                | 1 083 000                | 1 095 000                |
| Handelsbanken                        | 1,02           | 2023-06-01                | 346 000                  | 346 000                  |
| Handelsbanken                        | 1,12           | 2024-06-01                | 820 800                  | 820 800                  |
| Handelsbanken                        | 3,83           | 2023-03-01                | 167 280                  | 167 280                  |
|                                      |                |                           | <b>2 417 080</b>         | <b>2 429 080</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 525 280                  | 179 280                  |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 12 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 513 280 kr

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 832               | 325               |
| Styrelsearvoden                 | 20 000            | 20 000            |
| Sociala avgifter                | 6 284             | 6 284             |
| Revision                        | 17 500            | 12 000            |
| Fastighetsel                    | 4 094             | 8 380             |
| Fjärrvärme                      | 34 085            | 34 576            |
| Snöröjning                      | 0                 | 5 642             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 40 908            | 71 805            |
|                                 | <b>123 703</b>    | <b>159 012</b>    |

**Not 12 Likvida medel**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel</b> |                   |                   |
| Handelsbanken        | 416 696           | 368 430           |
| Klientkonto Fastum   | 243 813           | 316 551           |
|                      | <b>660 509</b>    | <b>684 981</b>    |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 000 000         | 4 000 000         |
|                        | <b>4 000 000</b>  | <b>4 000 000</b>  |

Gustavsberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Elisabet Pegelow  
Ordförande

Gunilla Norrblom

Benneth Hummelman

Per Ström  
Underskrift i egenskap av styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Sukhova  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Höjden\_i\_Gustavsberg.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-05 14:59:52

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                 |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|
|  | ELISABET PEGELOW (19460420XXXX) Styrelsemedlem  | 2023-05-05 12:42:35 |
|  | BENNETH HUMMELMAN (19500226XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-05 12:26:57 |
|  | GUNILLA NORRBLOM (19590808XXXX) Styrelsemedlem  | 2023-05-05 13:51:47 |
|  | MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor            | 2023-05-05 14:59:52 |
|  | Per-Anders Ström (19481227XXXX) Styrelsemedlem  | 2023-05-05 14:24:26 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Höjden\_i\_Gustavsberg.pdf (278926 byte)

8F3A585880B946DB7C0C86A991120D2649AFBD92BFCD3B3560F64BDDFEA865D94B8760111655FEF488B7  
7CDDD3748A49C6968A7C85CC5FA2209AB7148E264AFD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höjden, Gustavsberg, org.nr. 769606-7946

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höjden, Gustavsberg för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2022 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Højden, Gustavsberg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-05 15:01:12

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2023-05-05 15:01:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (138044 byte)

2AB5F49C6B760D00279D90E4DB32DDCF82DC14111C705CB68C9069723C03405713F39FCC0BD60CD78298  
2920BFE715F75A910C708918483CE8839E584E456711

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera** support