

Årsredovisning

för

Brf Hövdinga Höjden

769636-3485

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Hövdinga Höjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger samtliga aktier i Vallentuna Fornminnet AB, 556870-2715, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bernt Klingberg	Ordförande	2021
Ing-Marie Alpadie		2021
Daniel Funseth		2021
Barbro Hansson		2021
Ann Schylanders Cortés		2021

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Rikard Hillar		2021
Eva Lundgren		2021

Ordinarie revisorer

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Joachim Björklund	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2021

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Mörby 1:115 med totalt 50 lägenheter. Husen är belägna på fornminnesvägen i Vallentuna.

Information om fastigheten Vallentuna-Mörby 1:115.

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 r o k	4	136
2 r o k	18	963
3 r o k	20	1391
4 r o k	6	535
5 r o k	2	219
Summa	50	3244

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Hökerum Bygg	Ekonomisk förvaltning t.o.m 2021-06-30
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
EON	Fjärrvärme
Ellevio AB	Elhandel
Jourabonnemang hiss	Schindler Hiss
Com Hem	Bredband, telefoni
Roslagsvatten	VA
Rang-Sells KommunPartner AB	Hushållsavfall
Rang-Sells KommunPartner AB	Källsortering
Rexel	Laddningstjänster elbilsplatser

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna har tagit över fastigheten och betalar månadsavgifter från oktober 2020.

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018 (8 mån)
Nettoomsättning	624	0	0
Resultat efter finansiella poster	-125	-54	0
Balansomslutning	185 204	85 114	890
Soliditet (%)	74,5	2,5	95,5
Årets resultat	-125	-54	0
*Avgiftsnivå bostäder kr/m ²	710	0	0

* Beräkningen på avgiftsnivån bostäder är beräknad på årsavgiften i den ekonomiska plan som föreningen fastställt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 175 000		-53 850	2 121 150
Ökning av insatskapital	136 025 000			136 025 000
Disposition av föregående års resultat:		-53 850	53 850	0
Årets resultat			-124 733	-124 733
Belopp vid årets utgång	138 200 000	-53 850	-124 733	138 021 417

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 850
årets förlust	-124 733
	-178 583

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	114 000
i ny räkning överföres	-292 583
	-178 583

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	624 355	0
Övriga intäkter	3	55 010	0
		679 365	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-231 610	0
Övriga kostnader		-85 050	-12 874
Personalkostnader	5	-6 612	-40 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-353 094	0
		-676 366	-53 850
Rörelseresultat		2 999	-53 850
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-127 732	0
		-127 732	0
Resultat efter finansiella poster		-124 733	-53 850
Resultat före skatt		-124 733	-53 850
Årets resultat		-124 733	-53 850

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	181 859 706	61 411 889
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	21 573 432
		181 859 706	82 985 321
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	718 588	143 985
		718 588	143 985
Summa anläggningstillgångar		182 578 294	83 129 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		626 617	123 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 522	0
		729 139	123 230
<i>Kassa och bank</i>		1 896 618	1 861 023
Summa omsättningstillgångar		2 625 757	1 984 253
SUMMA TILLGÅNGAR		185 204 051	85 113 559

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 200 000	2 175 000
		138 200 000	2 175 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-53 850	0
Årets resultat		-124 733	-53 850
		-178 583	-53 850
Summa eget kapital		138 021 417	2 121 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 006 800	0
Summa långfristiga skulder		29 006 800	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 166 000	0
Leverantörsskulder		1 814 151	19 292
Aktuella skatteskulder		137 600	0
Övriga skulder		441 476	82 883 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	616 607	89 886
Summa kortfristiga skulder		18 175 834	82 992 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 204 051	85 113 559

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Tak, fasad och fönster	2%
el, värme och installationer	4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 21,4%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Vallentuna Fornminnet AB som ägde fastigheten Vallentuna Mörby 1:115 i Vallentuna kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 172 800	0
	44 172 800	0

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	579 928	0
Hyror garage och parkeringsplatser	44 427	0
	624 355	0

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband/telefoni	-24 280	0
Fakturerade kostnader	-18 433	0
Parkering/garage	-12 297	0
	-55 010	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	46 836	0
Serviceavtal	85 417	0
Fastighetsskötsel	20 402	0
El, sopor	78 955	0
	231 610	0

Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	0

Avser anställd vicevärd för 1 kvartal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	61 411 889	0
Inköp	120 800 911	61 411 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 212 800	61 411 889
Årets avskrivningar	-353 094	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 094	0
Utgående redovisat värde	181 859 706	61 411 889

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 573 432	0
Inköp	0	21 573 432
Omklassificeringar	-21 573 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 573 432
Utgående redovisat värde	0	21 573 432

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Vallentuna Fornminnet AB	100%	100%	1 000	718 588	
				718 588	
				Eget kapital	Resultat
Vallentuna Fornminnet AB	556870-2715	Ulricehamn		649 298	557 098

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	14 193	0
Ekonomisk förvaltning	64 063	0
Bredband	24 266	0
	102 522	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

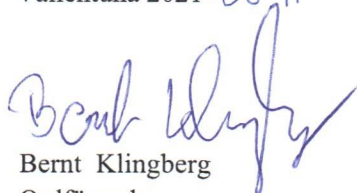
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,11	2021-09-24	14 724 000
Swedbank	1,14	2023-09-25	14 724 000
Swedbank	1,22	2025-09-25	14 724 800
			44 172 800
Kortfristig del av långfristig skuld			15 166 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	127 733	89 886
Övriga upplupna kostnader	59 074	0
Hysesfordringar Vitec	234 801	0
Förvaltning garage (uppdelat på 10 år)	195 000	0
	616 608	89 886

Styrelsens namnunderskrift

Vallentuna 2021-06-11



Bernt Klingberg
Ordförande



Ing-Marie Alpadie



Daniel Funseth



Barbro Hansson

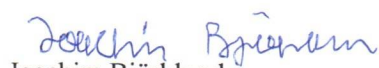


Ann Schylanders Cortés

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Joachim Björklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hövdinga Höjden, org.nr 769636-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hövdinga Höjden för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 juni 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hövdinga Höjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 juni 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Joachim Björklund
Auktoriserad revisor