



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Högdalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Högdalen

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2021

HSB Brf Högdalen i Stockholm kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Onsdagen den 19 maj 2021 kl 18:00

Plats: Stämman sker via poströstning. Poströstningsformuläret ska vara inlämnat i styrelsens brevlåda på Harpsundsvägen 165 B senast 2021-05-18.

Dagordning – förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande*
- 2 Val av stämмоordförande*
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
- 4 Godkännande av röstlängd*
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*
- 6 Godkännande av dagordning*
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet*
- 8 Val av minst två rösträknare*
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot*
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - a) Motion 1 Förslag om externt företag till trädgårdsskötsel
 - b) Motion 2 Pallkragar på grönområden
 - c) Motion 3 Grovsopor
- 25 Föreningsstämmans avslutande*

Punkter på dagordningen markerade med * är inte föremål för poströstning.

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Välkomna! / Styrelsen



Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt samt äger och förvaltar fastigheterna:

Magnoskåpet 2, Harpsundsvägen 73-111
Magnoskåpet 3, Harpsundsvägen 113-165
Filmcementet 1, Trollesundsvägen 100-114
Filmcementet 2, Trollesundsvägen 116-118
Tonlampan 1, Trollesundsvägen 137-181

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	740	42 499
Lokaler	83	3 117
Parkeringar och garageplatser	215	82

Föreningens fastigheter byggdes 1954-1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2020.

Detta för att vara bättre förberedd för framtida underhåll samt täcka indexuppräknigen av löpande kostnader.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ombyggnationen av en lokal till bostad på Harpsundsvägen 153 pågick och blev klar i april 2021. Två tvättstugor gjordes om till digital bokning. Tre stycken miljöhusdörrar byttes ut till mer inbrottssäkra dörrar. Asfaltsarbete utfördes pga två vattenläckor, en avloppsläcka och en gasläcka. Samtliga läckor tätades ordentligt. Skyddsrumsbesiktning på Harpsundsvägen genomfördes och godkändes.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Lokaler/Bostäder	Ombyggnation av lokal till bostad på Harpsundsvägen 153
2021-2022	Lokaler/Bostäder	Ombyggnation av 5 st lokaler till 11 st lägenheter

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1998	Stamrening, fasadrenovering och balkongrenovering
2013-2015	Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar
2016	Målning av samtliga trapphus, pågår
2016	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2017	Lekplatser uppdaterade enligt EU-normer
2017	Ny styrelselokal på Harpsundsvägen 165B
2018	Belysningen i trapphusen byts ut
2018	En lokal ombyggd till bostadsrättslägenhet
2019 - 2020	Målning trapphus
2019	Fasadarbeten/målning av fasadsocklar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Abrahamsson	Ordförande
Jenny Bladh	Vice ordförande
Charlotta Arvidsson	Ledamot, sekreterare
Gabriela Gnaczynska	Ledamot, vice sekreterare
Carin Stegen	Ledamot
Carina Löf	Ledamot
Francisco Caralps	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozlowski	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Abrahamsson	Ordförande
Jenny Bladh	Vice ordförande
Carina Löf	Ledamot
Gabriela Gnaczynska	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Francisco Caralps	Ledamot – avgick ur styrelsen 2020-12-15
Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozlowski	Suppleant

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Löf och Viktor Kozlowski.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh och Gabriella Gnaczynska och extern firmatecknare Johan Broo. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mats Englund	Föreningsvald ordinarie
Bertil Roos	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har utsetts inom styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Eric Wiren, sammankallande och Niklas Rydén.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 955 (952) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 92 (68) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	632	614	600	596	590
Totala intäkter kr/kvm*	671	639	623	619	609
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	149	138	148	108
Belåning, kr/kvm	1 922	2 047	2 110	2 199	2 291
Räntekänslighet	3%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	461	462	452	428	453
Energikostnader kr/kvm	163	164	163	166	173

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan. ><



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	32 551	31 558	30 807	30 642	30 158
Resultat efter finansiella poster	2 271	2 420	2 529	3 010	602
Soliditet	33%	31%	29%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		32 550 632
Rörelsekostnader	-	29 268 485
Finansiella poster	-	1 011 375
Årets resultat		2 270 771

Planerat underhåll	+	2 670 322
Avskrivningar	+	3 603 077
Årets sparande		8 544 170

Årets sparande per kvm total yta 187

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 260 451	22 993 992	18 577 564	-505 744	2 420 167
Reservering till fond 2020			1 754 000	-1 754 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 670 322	2 670 322	
Balanserad i ny räkning				2 420 167	-2 420 167
Årets resultat					2 270 771
Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	17 661 242	2 830 745	2 270 771


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 914 423
Årets resultat	2 270 771
Reservering till underhållsfond	-1 754 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 670 322
Summa till stämmans förfogande	5 101 516

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **5 101 516**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	32 550 632	31 557 938
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-20 466 943	-20 514 050
Övriga externa kostnader	Not 3	-516 670	-534 118
Planerat underhåll		-2 670 322	-795 821
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 011 474	-2 433 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 603 077	-3 596 822
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-91 169
Summa rörelsekostnader		<u>-29 268 485</u>	<u>-27 965 473</u>
Rörelseresultat		3 282 147	3 592 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 530	11 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 029 905</u>	<u>-1 184 164</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 011 375</u>	<u>-1 172 297</u>
Årets resultat		2 270 771	2 420 167

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 128 692 190 131 449 827

Inventarier och maskiner

Not 9 609 478 711 167

Pågående nyanläggningar

Not 10 2 891 257 1 840 007

132 192 924 134 001 001*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

132 193 824 134 001 901**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

52 183 20 406

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 293 424 6 188 803

Placeringskonto HSB Stockholm

2 451 2 449

Övriga fordringar

Not 12 73 640 119 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 2 173 101 1 979 169

6 594 799 8 310 201

Kortfristiga placeringar

Not 14 3 001 000 3 001 000

Kassa och bank

Not 15 0 2 000

Summa omsättningstillgångar

9 595 799 11 313 201**Summa tillgångar**141 789 624 145 315 102

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	1 260 451	1 260 451
Insatser	22 993 992	22 993 992
Upplåtelseavgifter	17 661 242	18 577 564
Yttre underhållsfond	<u>41 915 685</u>	<u>42 832 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	2 830 745	-505 744
Balanserat resultat	<u>2 270 771</u>	<u>2 420 167</u>
Årets resultat	<u>5 101 516</u>	<u>1 914 423</u>
Summa eget kapital	<u>47 017 201</u>	<u>44 746 430</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>48 716 199</u>	<u>91 519 459</u>
	48 716 199	91 519 459
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 38 951 228	1 871 400
Leverantörsskulder	1 717 649	1 582 715
Skatteskulder	75 011	36 531
Fond för inre underhåll	543 823	546 882
Övriga skulder	Not 18 244 524	227 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 523 988</u>	<u>4 784 503</u>
	46 056 223	9 049 212
Summa skulder	94 772 422	100 568 671
Summa eget kapital och skulder	<u>141 789 624</u>	<u>145 315 102</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 270 771	2 420 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 603 077	3 596 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 873 848</u>	<u>6 016 989</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 976	-73 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-72 817</u>	<u>-828 243</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 621 055</u>	<u>5 115 441</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 795 000	-1 258 757
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-592 581
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 795 000</u>	<u>-1 851 338</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-5 723 432</u>	<u>-2 871 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 723 432</u>	<u>-2 871 400</u>
Årets kassaflöde	-1 897 377	392 703
Likvida medel vid årets början	9 194 252	8 801 549
Likvida medel vid årets slut	7 296 875	9 194 252

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. X



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. ✕