



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Högdalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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.

Delta 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	Stamrenovering, 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 Gnaczyńska	Ledamot, vice sekreterare
Carin Stegen	Ledamot
Carina Löf	Ledamot
Francisco Caralps	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot

Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozłowski	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 Gnaczyńska	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Francisco Caralps	Ledamot – avgick ur styrelsen 2020-12-15

Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozłowski	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh och Gabriella Gnaczyńska 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 förspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig 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 hushållsavgiften 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
<b>Årets resultat</b>		<b>2 270 771</b>

Planerat underhåll	+	2 670 322
Avskrivningar	+	3 603 077
<b>Årets sparande</b>		<b>8 544 170</b>

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	
Anspråktagande av fond 2020			-2 670 322	2 670 322	
Balanserat 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
Anspråktagande av underhållsfond	2 670 322
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 101 516</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>5 101 516</b>
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	32 550 632	31 557 938
<b>Rörelsekostnader</b>			
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>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 282 147</b>	<b>3 592 465</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 530	11 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 029 905	-1 184 164
Summa finansiella poster		<u>-1 011 375</u>	<u>-1 172 297</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 270 771</b>	<b>2 420 167</b>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
		<u>132 192 924</u>	<u>134 001 001</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	900	900
		<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 193 824</u>	<u>134 001 901</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
		<u>6 594 799</u>	<u>8 310 201</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 001 000	3 001 000
Kassa och bank	Not 15	0	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 595 799</u>	<u>11 313 201</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>141 789 624</u>	<u>145 315 102</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<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	2 270 771	2 420 167
Årets resultat	<u>5 101 516</u>	<u>1 914 423</u>
	<u>47 017 201</u>	<u>44 746 430</u>
Summa eget kapital		
<b>Skulder</b>		
<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>
	<u>46 056 223</u>	<u>9 049 212</u>
Summa skulder	94 772 422	100 568 671
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>141 789 624</u></b>	<b><u>145 315 102</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

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

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



## **HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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 förfalldagen.

#### **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 /fastighetskatt**

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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	26 994 840	26 208 900
	Individuell mätning el	1 981 996	2 403 266
	Hyror	2 465 487	2 491 855
	Bredband	879 120	219 780
	Övriga intäkter	440 584	374 136
	Bruttoomsättning	<u>32 762 027</u>	<u>31 697 937</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-210 602	-139 436
	Hyresförluster	-793	-563
		<b><u>32 550 632</u></b>	<b><u>31 557 938</u></b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	930 037	887 242
	Reparationer	1 613 592	2 085 963
	El	3 294 907	3 565 526
	Uppvärmning	5 066 813	5 326 612
	Vatten	1 072 830	1 006 285
	Sophämtning	647 251	535 766
	Fastighetsförsäkring	709 540	649 809
	Kabel-TV och bredband	1 167 519	652 836
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 377 456	1 355 460
	Förvaltningsarvoden	1 920 553	1 867 437
	Tomträttsavgäld	2 423 508	2 427 510
	Övriga driftkostnader	242 936	153 604
		<b><u>20 466 943</u></b>	<b><u>20 514 050</u></b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	308	0
	Hyror och arrenden	4 067	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	118 862	134 348
	Administrationskostnader	123 024	176 542
	Extern revision	31 250	30 438
	Konsultkostnader	46 430	0
	Medlemsavgifter	192 729	192 790
		<b><u>516 670</u></b>	<b><u>534 118</u></b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	212 000	209 000
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	7 500	7 500
	Löner och övriga ersättningar	954 770	1 243 402
	Sociala avgifter	369 645	434 782
	Uttagsbeskattning	365 796	433 813
	Pensionskostnader och förpliktelser	54 655	42 665
	Övriga personalkostnader	34 108	49 331
		<b><u>2 011 474</u></b>	<b><u>2 433 494</u></b>



Org Nr: 702000-9572

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Noter****Not 5 Övriga rörelsekostnader**

Utrangering Traktor

0	91 169
<u>0</u>	<u>91 169</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm

Ränteintäkter HSB placeringskonto

Ränteintäkter HSB bunden placering

Övriga ränteintäkter

2 735	3 099
2	2
14 365	7 144
<u>1 427</u>	<u>1 621</u>
<b>18 530</b>	<b>11 867</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder

Övriga räntekostnader

1 026 580	1 178 467
<u>3 325</u>	<u>5 697</u>
<b>1 029 905</b>	<b>1 184 164</b>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	216 795 928	216 795 928
Årets investeringar	743 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 539 678</b>	<b>216 795 928</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-85 346 101	-81 869 505
Årets avskrivningar	-3 501 388	-3 476 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 847 489</b>	<b>-85 346 101</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>128 692 190</b>	<b>131 449 827</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	367 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	286 000 000	286 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	11 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>673 400 000</b>	<b>673 400 000</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 375 314	2 433 662
Årets avyttringar	0	-742 098
Årets investeringar	0	683 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 375 314</b>	<b>2 375 314</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 664 147	-2 194 851
Årets avskrivningar	-101 689	-120 226
Årets försäljning/utrangeringar	0	650 929
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 765 836</b>	<b>-1 664 147</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>609 478</b>	<b>711 167</b>



**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		2020-12-31	2019-12-31
<b>Noter</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 840 007	581 250
	Årets investeringar	307 500	1 258 757
	Omklassificering till byggnad	743 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 891 257</u>	<u>1 840 007</u>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	900	900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>900</u>	<u>900</u>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	66 603	114 164
	Övriga fordringar	7 037	5 210
		<u>73 640</u>	<u>119 374</u>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	2 171 649	1 978 443
	Upplupna intäkter	1 452	726
		<u>2 173 101</u>	<u>1 979 169</u>
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	OK och Fonus	1 000	1 000
		<u>3 001 000</u>	<u>3 001 000</u>
<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	0	2 000
		<u>0</u>	<u>2 000</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	140613	1,34%	2021-01-30	24 414 712	1 591 872
Stadshypotek AB	314376	1,23%	2023-09-01	13 390 000	360 000
Stadshypotek AB	335957	1,35%	2023-12-01	8 500 000	300 000
Stadshypotek AB	386390	0,62%	2024-09-30	9 243 326	251 368
Stadshypotek AB	452114	0,46%	2021-06-30	13 256 988	0
Stadshypotek AB	457336	0,63%	2024-10-30	18 862 401	368 160
				<u>87 667 427</u>	<u>2 871 400</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				73 310 427
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>48 716 199</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			117 547 500	117 547 500
<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			38 951 228	1 871 400
				<u>38 951 228</u>	<u>1 871 400</u>
<b>Not 18</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Depositioner			90 653	90 653
	Momsskuld			103 628	94 235
	Källskatt			29 968	22 018
	Löneavdrag			20 275	20 275
				<u>244 524</u>	<u>227 181</u>
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			132 384	55 938
	Förutbetalda hyror och avgifter			2 746 069	2 627 578
	Övriga upplupna kostnader			1 645 536	2 100 987
				<u>4 523 989</u>	<u>4 784 503</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. X



# HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

2020-12-31 2019-12-31

## Noter

### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/11 - 2021

Carina Löv

Gabriela Gnaczyńska

Hans Abrahamsson

Jenny Bladh

Kjell Ottosson

Hans Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mats Björk

Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högdalen i Stockholm, org.nr. 702000-9572

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 uppläcka 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 29/4 2021

  
.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Mats Englund  
Av föreningen vald revisor