Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	80	3 117
Parkeringsplatser	215	
Garageplatser	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 2% från 1 januari 2019 och man beslutade att höja årsavgifterna med 3% från den 1 januari 2020. Detta för att vara bättre förberedd för framtida underhåll samt täcka indexuppräkningen av löpande kostnader.

Genomfört planerat underhåll

-Målning av trapphusen har pågått sedan 2016 och fortsatte under 2019.
-Tvättning av utsatta balkonger
-Målning av fasadsocklar och i valv mellan husen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2020	Se över möjligheten att bygga om lokaler till lägenheter
2020	Installera kodlås på samtliga portar
2020	Upprustning av sopsugsanläggningen

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser
Stämman beslutade tecknande av gruppavtal för bredband via Telenor från 1 oktober 2019.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 71 medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelse
Styrelsen har under året 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 Löv	Ledamot
Francisco Caralps	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozlowski	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotta Arvidsson, Gabriela Gnaczynska, Francisco Javier Caralps, Carin Stegen och Mattias Björkas.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Gabriela Gnaczynska och 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 representanter i HSB:s fullmäktige har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Lööf, Charlotta Arvidsson, Gabriela Gnaczynska, Francisco Javier Caralps och Carin Stegen

Valberedning
Valberedningen består av Eric Wiren, sammankallande samt Marie Nilsson och David Olsson.

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-25.

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 952 (953) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 68 (72) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	614	600	596	590	589
Totala Intäkter kr/kvm	692	675	672	661	664
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	149	138	148	108	113
Belåning, kr/kvm	2 047	2 110	2 199	2 291	2 343
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	450	441	416	444	414
Energikostnader kr/kvm	164	163	166	173	165

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. 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.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	31 558	30 807	30 642	30 158	30 298
Resultat efter finansiella poster	2 420	2 529	3 010	602	1 747
Soliditet	31%	29%	27%	25%	24%

(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		31 557 938
Rörelsekostnader	-	27 965 473
Finansiella poster	-	1 172 297
Årets resultat		**2 420 167**
Planerat underhåll	+	795 821
Avskrivningar	+	3 596 822
Årets sparande		**6 812 810**
Årets sparande per kvm total yta		**149**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 260 451	22 993 992	17 923 385	-2 380 256	2 528 691
Reservering till fond 2019			1 450 000	-1 450 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-795 821	795 821	
Balanserad i ny räkning				2 528 691	-2 528 691
Årets resultat					2 420 167
Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	18 577 564	-505 744	2 420 167

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	148 435
Årets resultat	2 420 167
Reservering till underhållsfond	-1 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond	795 821
Summa till stämmans förfogande	**1 914 423**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**1 914 423**

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

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 557 938	30 807 414
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-20 514 050	-20 094 199
Övriga externa kostnader	Not 3	-534 118	-534 130
Planerat underhåll		-795 821	-202 594
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 433 494	-2 407 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 596 822	-3 570 267
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-91 169	0
Summa rörelsekostnader		-27 965 473	-26 808 917
Rörelseresultat		**3 592 465**	**3 998 497**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 867	12 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 184 164	-1 482 439
Summa finansiella poster		-1 172 297	-1 469 806
Årets resultat		**2 420 167**	**2 528 691**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	131 449 827	134 926 424
Inventarier och maskiner	Not 9	711 167	238 811
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 840 007	581 250
		134 001 001	135 746 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	900	900
		900	900
Summa anläggningstillgångar		134 001 901	135 747 385
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		20 406	18 253
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 188 803	7 796 477
Placeringskonto HSB Stockholm		2 449	2 446
Övriga fordringar	Not 12	119 374	101 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 979 169	1 925 428
		8 310 201	9 844 567
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 001 000	1 000 626
Kassa och bank	Not 15	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		11 313 201	10 847 193
Summa tillgångar		**145 315 102**	**146 594 578**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 260 451	1 260 451
Upplåtelseavgifter		22 993 992	22 993 992
Yttre underhållsfond		18 577 564	17 923 385
		42 832 007	42 177 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-505 744	-2 380 256
Årets resultat		2 420 167	2 528 691
		1 914 423	148 435
Summa eget kapital		44 746 430	42 326 263
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	91 519 459	94 390 859
		91 519 459	94 390 859
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 871 400	1 871 400
Leverantörsskulder		1 582 715	2 786 644
Skatteskulder		36 531	0
Fond för inre underhåll		546 882	560 853
Övriga skulder	Not 18	227 182	269 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 784 503	4 388 726
		9 049 212	9 877 456
Summa skulder		100 568 671	104 268 315
Summa eget kapital och skulder		**145 315 102**	**146 594 578**

Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 420 167	2 528 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 596 822	3 570 267
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 016 989	6 098 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 305	229 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-828 243	-112 720
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 115 441	6 215 932
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 258 757	-3 329 233
Investeringar i maskiner/inventarier	-592 581	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 851 338	-3 329 233
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 871 400	-4 044 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 871 400	-4 044 776
Årets kassaflöde	**392 703**	**-1 158 077**
Likvida medel vid årets början	**8 801 549**	**9 959 626**
Likvida medel vid årets slut	**9 194 252**	**8 801 549**

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 BFNAR 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	26 208 900	25 633 179
	Årsavgifter el	2 403 266	2 411 258
	Hyror	2 491 855	2 498 300
	Bredband	219 780	0
	Övriga intäkter	374 136	423 789
	Bruttoomsättning	31 697 937	30 966 526
	Avgifts- och hyresbortfall	-139 436	-156 430
	Hyresförluster	-563	-2 682
		31 557 938	**30 807 414**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	887 242	997 487
	Reparationer	2 085 963	1 566 369
	El	3 565 526	3 457 328
	Uppvärmning	5 326 612	5 397 998
	Vatten	1 006 285	1 010 975
	Sophämtning	535 766	896 808
	Fastighetsförsäkring	649 809	768 947
	Kabel-TV och bredband	652 836	354 527
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 355 460	1 151 380
	Förvaltningsarvoden	1 867 437	1 864 615
	Tomträttsavgäld	2 427 510	2 427 420
	Övriga driftkostnader	153 604	200 345
		20 514 050	**20 094 199**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	134 348	160 198
	Administrationskostnader	176 542	151 713
	Extern revision	30 438	29 688
	Konsultkostnader	0	-500
	Medlemsavgifter	192 790	193 031
		534 118	**534 130**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	209 000	203 450
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	7 500	13 500
	Löner och övriga ersättningar	1 243 402	1 348 551
	Sociala avgifter	434 782	461 547
	Uttagsbeskattning	433 813	276 421
	Pensionskostnader och förpliktelser	42 665	63 161
	Övriga personalkostnader	49 331	28 098
		2 433 494	**2 407 727**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5	**Övriga rörelsekostnader**		
	Utrangering Traktor	91 169	0
		91 169	0
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 099	2 415
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 144	9 350
	Övriga ränteintäkter	1 621	866
		11 867	**12 633**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 178 467	1 480 695
	Övriga räntekostnader	5 697	1 744
		1 184 164	**1 482 439**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	216 795 928	213 123 483
	Årets investeringar	0	3 672 445
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**216 795 928**	**216 795 928**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-81 869 505	-78 414 008
	Årets avskrivningar	-3 476 596	-3 455 497
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-85 346 101**	**-81 869 505**
	Utgående bokfört värde	**131 449 827**	**134 926 424**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	367 000 000	314 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	286 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	7 000 000
	Summa taxeringsvärde	**673 400 000**	**521 200 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 433 662	2 433 662
	Årets avyttringar	-742 098	0
	Årets investeringar	683 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 375 314**	**2 433 662**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-2 194 851	-2 080 081
	Årets avskrivningar	-120 226	-114 770
	Årets försäljning/utrangeringar	650 929	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 664 147**	**-2 194 851**
	Bokfört värde	**711 167**	**238 811**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	581 250	924 462
	Årets investeringar	1 258 757	-343 212
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 840 007**	**581 250**
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	900	900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**900**	**900**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	114 164	64 650
	Skattefordran	0	35 069
	Övriga fordringar	5 210	2 244
		119 374	**101 963**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 978 443	1 925 090
	Upplupna intäkter	726	338
		1 979 169	**1 925 428**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	1 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	0
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	0
	OK och Fonus	1 000	626
		3 001 000	**1 000 626**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Handkassa	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter | **2019-12-31** | **2018-12-31**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	123551	1,30%	2020-10-30	21 230 561	368 160
Stadshypotek	140613	1,34%	2021-01-30	24 858 616	591 872
Stadshypotek	303752	0,75%	2020-09-30	15 256 988	0
Stadshypotek	314376	1,23%	2023-09-01	13 750 000	360 000
Stadshypotek	335957	1,35%	2023-12-01	8 800 000	300 000
Stadshypotek	386390	0,62%	2024-09-30	9 494 694	251 368
				93 390 859	**1 871 400**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		91 519 459
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		84 033 859
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	117 547 500	117 547 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 871 400	1 871 400

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	90 653	90 653
Momsskuld	94 236	63 548
Källskatt	22 018	21 933
Löneavdrag	20 275	93 698
	227 182	**269 832**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	55 938	45 656
Förutbetalda hyror och avgifter	2 627 578	2 361 503
Övriga upplupna kostnader	2 100 987	1 981 567
	4 784 503	**4 388 726**

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

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Not 20	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-09

Carin Stegen

Carina Löv

Charlotta Arvidsson

Francisco Caralps

Gabriela Ghaczynska

Hans Abrahamsson

Jenny Bladh

Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

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 2019.

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 2019 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. Revisorernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed 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, medelsförvaltningen 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 6 / 5 2020

2020-05-19

Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Englund
Av föreningen vald revisor