

ÅRSREDOVISNING

— VISNINGSEXEMPLAR —

SkandiaMäklarna





Org Nr: 712400-0568

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 äger fastigheten Ribby 2:199 och Ribby 2:200 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 513
Lokaler	20	371
Parkeringar och garageplatser	97	0

Föreningens fastighet är byggd 1960. Vårdeår är 1960.

Föreningen har varit fullvärdesförsäkrad i Folksam under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Byte av försäkringsbolag skedde den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från den 1 oktober 2018.

Genomfört och planerat underhåll



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höljen i Västerhaninge

Vi har genomgått en undersökning av Antidmex med hund i alla lägenheter då det uppdagats att en person hade väggglöss och slängt soffor med väggglöss i vårt miljöhus.

Alla hyreslokaler har under året försett med ventilation med värmeåtervinning

Asfalteringen på baksidan av hus D är utförd av kommunen sent på höstkanten 2018.

Linbanan vid lekplatsen blev klar under januari månad.

Vi har införskaffat dammsugare till de tvättstugor som inte hade någon.

Under året så införskaffades en metallfraktion i vardera miljöhuset. Töms via avrop.

Energideklaration är utförd, enligt lag.

OVK är utförd på de nya aggregaten i våra hyreslokaler. Allt ok.

Bidrag från Naturvårdsverket angående vår fasadrenovering blev inte beviljat då vi redan utfört arbetet.

Tyvärr har injustering av värmesystemet låtit sig dröja av fler skäl. Nu är det påbörjat och fortsätter under vintern 2019.

Miljöhuset på Åkervägen är nu försett med automatisk tändning av belysning, då tidigare kabel var trasig.

Asfaltering på framsidan av Gränsvägen blev utförd under november månad 2018.

Installation av en ny lyktstolpe utanför Gränsvägen 22, samt byte av 8 armaturtoppar är utförd.

Vi har tagit in offert på isolering av vindarna, men avvaktar med utförandet.

Hyran för ett par av våra hyreslokaler är höjt fr.o.m. årsskiftet. Skälet är att få en mer marknadsmässig hyra för de som låg väldigt lågt.

Vi har utfört en energikartläggning som innebär att vi har fått förslag på investeringar som bidrar till lägre kostnader.

Vi beviljades bidrag för denna energikartläggning från energimyndigheten med 50%, max 30.000kr.

I juli skickade vi in om bidrag för att installera solceller.

De nya stadgarna som gick igenom på vår stämma den 16 april, delades ut under augusti.

Välkomstbrevet och kartan över vår källsortering är omgjord och kartan är utdelad till alla medlemmar.

Värmväxlare är bytt då det fanns misstanke om läckage.

Den stora ventilen för värmesystemet bytt då den ej gick att stänga.

Läckande ventil bytt till filtret där vårt vatten till värmesystemet går igenom.

Vi håller på med elmätning av fastigheten, garagen och tvättstugor för att förbereda oss på solceller.

Enkäter för att föreningen tar över förhandling av el är utförd och de flesta har skrivit på.

Vi undersöker nu vad som är bäst om hur många abonnemang vi bör ha, 3 eller 4.

Inre fonden är nu utbetald till medlemmar efter beslut på stämman.

Styrelsen har infört och utför kontroller i tvättstugor, brand och lekplats.

Vi har gjort en besökning p.g.a. fasadrenoveringen med ca 6 000m³ flärvärme.

Motioner från medlemmar:

Inga motioner har inkommit den 28 februari 2019.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Miljöbidrag	
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Nya entréer	Hus B, C och D
2017	Fasad hus A, B, D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2016-2017	Fasad hus C	Fasadrenovering med takbyte
2014	Grunden	Dränering
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el

Övriga väsentliga händelser





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Markskötsel och städning

Markskötsel har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc, men anlitat mindre detta år.

Under 2018 har trappstädningen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande.

Nycklar till garage samt parkeringstillstånd har under året skötts av Christina Selldén.

Städdagar

Under 2018 hade vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.

Den 21 april var det 21 deltagare. På hösten ägde städdagen rum den 20 oktober och bevistades av 24 medlemmar.

Påminner än en gång att vi har ett gemensamt ansvar för de allmänna utrymmena och marken.

Vill därför påpeka att vi gör detta för att hålla ner avskiftena.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Andra och sista beslutet togs under stämman angående byte av stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christina Selldén	Ledamot
Mimmi Broberg	HSB-ledamot
Roberto Olson De Souza	Ledamot
Tina Maria Urdahl	Ledamot
Torgny Seger	Ledamot
Olle Bolln	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Selldén och Roberto Olson de Souza.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Selldén, Tina Urdahl, Roberto Olson de Souza, Torgny Seger. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Borg och Björn Brodin med Daniel som sammankallande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-24 och fastställdes hos HSB 2018-11-23.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 120 (120) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 200 000kr och 2 020 000kr d.v.s. från 23 085kr/m² till 37 232kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris. Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	806	802	802	802	802
Totala intäkter kr/kvm	908	872	885	887	869
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	303	225	270	283	289
Belåning, kr/kvm	6 451	6 600	4 293	3 602	3 679
Räntekänslighet	9%	9%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	475	501	475	458	418
Energikostnader kr/kvm	187	183	196	180	174

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 342	5 129	5 206	5 219	5 112
Resultat efter finansiella poster	-1 039	-119	748	60	-2 668
Soliditet	10%	12%	16%	17%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

c



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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		5 342 052
Rörelsekostnader	-	5 979 800
Finansiella poster	-	401 441
Årets resultat		-1 039 189

Planerat underhåll	+	1 775 208
Avskrivningar	+	1 049 750
Årets sparande		1 785 768

Årets sparande per kvm total yta 303

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	414 620	0	3 022 585	1 970 709	-119 370
Reservering till fond 2018			259 000	-259 000	
Anspråktagande av fond 2018			-1 775 208	1 775 208	
Balanserat i ny räkning				-119 370	119 370
Årets resultat					-1 039 189
Belopp vid årets slut	414 620	0	1 506 377	3 367 547	-1 039 189

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 851 339
Årets resultat	-1 039 189
Reservering till underhållsfond	-259 000
Anspråktagande av underhållsfond	1 775 208
Summa till stämmans förfogande	2 328 358

Stämman har ett ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 328 358
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Höljen i Västerhaninge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 342 052	5 128 944
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 792 299	-2 948 658
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 626	-143 145
Planerat underhåll		-1 775 208	-394 509
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-209 918	-218 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 750	-1 049 962
Summa rörelsekostnader		-5 979 800	-4 754 616
Rörelseresultat		-637 748	374 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 664	18 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-416 105	-511 729
Summa finansiella poster		-401 441	-493 699
Årets resultat		-1 039 189	-119 370

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 337 068	40 386 818
Pågående nyanläggningar	Not 8	100 625	0
		<u>39 437 693</u>	<u>40 386 818</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 438 193</u>	<u>40 387 318</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 595	226
Avräkningskonto HSB Stockholm		832 454	1 821 089
Övriga fordringar	Not 10	13 522	9 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	242 213	270 999
		<u>1 089 784</u>	<u>2 102 044</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 889 784</u>	<u>4 902 044</u>
Summa tillgångar		<u>43 327 977</u>	<u>45 289 362</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	414 620	414 620
Yttre underhållsfond	1 506 377	3 022 585
	<u>1 920 997</u>	<u>3 437 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 367 546	1 970 709
Årets resultat	-1 039 189	-119 370
	<u>2 328 357</u>	<u>1 851 339</u>
Summa eget kapital	<u>4 249 354</u>	<u>5 288 543</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 37 030 836	38 106 436
	<u>37 030 836</u>	<u>38 106 436</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 925 600	725 600
Leverantörsskulder	521 823	377 970
Skatteskulder	12 592	28 426
Fond för Inre underhåll	0	187 472
Övriga skulder	Not 15 0	4 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 587 771	570 391
	<u>2 047 787</u>	<u>1 894 383</u>
Summa skulder	<u>39 078 623</u>	<u>40 000 819</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 327 977</u>	<u>45 289 362</u>

c

**HSB Bostadsrättsförening Högden i Västerhaninge**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 039 189	-119 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 750	1 049 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 561	930 592
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 626	-14 761
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-46 596	-2 804 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	-12 410	-1 888 665
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-100 625	-16 017 677
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-100 625	-16 017 677
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-875 600	13 574 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-875 600	13 574 400
Årets kassaflöde	-988 635	-4 331 942
Likvida medel vid årets början	4 621 089	8 953 031
Likvida medel vid årets slut	3 632 454	4 621 089

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



HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,8 % av anskaffningsvärdet. År 2017 är påbörjad avskrivning för fasad/takrenovering med 2,5 % motsvarande 40 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är avskrivna i sin helhet år 2014.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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.

e

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 445 490	4 423 344
	Årsavgifter vatten	126 150	130 808
	Hyror	377 200	372 798
	Bredband	144 000	144 000
	Övriga intäkter	258 611	75 299
	Bruttoomsättning	5 351 451	5 146 249
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 177	-6 497
	Hysesförluster	-127	-619
	Avsatt till Inre fond	-5 094	-10 189
		5 342 052	5 128 944
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	391 758	263 556
	Reparationer	200 015	550 838
	El	156 636	162 702
	Uppvärmning	824 053	817 061
	Vatten	244 409	228 250
	Sophämtning	108 937	97 072
	Fastighetsförsäkring	101 323	88 106
	Kabel-TV och bredband	251 082	248 565
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	150 102	149 238
	Förvaltningsarvoden	338 406	319 485
	Övriga driftkostnader	25 578	23 785
		2 792 299	2 948 658
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuköp	18 433	6 448
	Administrationskostnader	53 996	45 204
	Extern revision	13 700	10 313
	Konsultkostnader	47 938	62 620
	Medlemsavgifter	18 560	18 560
		152 627	143 145
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 400	132 900
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	33 750	31 600
	Sociala avgifter	35 768	47 842
		209 918	218 342
Not 5	Räntelätkter och liknande resultatposter		
	Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	685	3 277
	Räntelätkter skattekonto	0	1
	Räntelätkter HSB bunden placering	13 413	14 238
	Övriga räntelätkter	566	515
		14 664	18 031
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	416 105	511 729
		416 105	511 729

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 439 112	30 377 374
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Årets investeringar	0	20 061 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 768 664	50 768 664
Ingående avskrivningar	-10 381 846	-9 331 884
Årets avskrivningar	-1 049 750	-1 049 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 431 595	-10 381 846
Utgående bokfört värde	39 337 068	40 386 818
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 569 000	30 569 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 382 000	1 382 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 530 000	11 530 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 099 000	1 099 000
Summa taxeringsvärde	44 580 000	44 580 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 044 061
Årets investeringar	100 625	16 017 677
Omklassificering till byggnad	0	-20 061 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 625	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 522	9 730
	13 522	9 730
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	240 077	268 625
Upplupna intäkter	2 136	2 374
	242 213	270 999

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

e

**HSB Bostadsrättsförening Högden i Västerhaninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000	2 800 000			
	2 800 000	2 800 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20911417	0,84%	2019-02-15	7 489 880	200 000
SBAB	20911557	1,16%	2019-03-20	7 639 880	0
SBAB	20911573	1,20%	2020-06-08	3 664 876	300 000
SBAB	27482996	0,50%	2019-02-15	4 332 800	333 600
SBAB	27630502	0,96%	2019-03-15	14 300 000	0
Stadshypotek	858647	4,76%	2020-04-30	529 000	92 000
				37 956 436	925 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 030 836
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 328 436
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 516 000	40 516 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				925 600	725 600
Not 15	Övriga skulder				
Övriga kortfristiga skulder				0	4 524
				0	4 524
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				5 466	4 927
Förutbetalda hyror och avgifter				418 913	396 336
Övriga upplupna kostnader				163 392	169 128
				587 771	570 391
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut				
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 712400-0568

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 25 mars 2019



Christina Sellén



Mimmi Broberg



Roberto Olson De Souza



Tina Maria Urdahl



Torgny Seger

Vår revisionsberättelse har 27-3-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Höjden i Västerhaninge, org.nr. 712400-0568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 27/3-2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor