



Org Nr: 712400-0568

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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 äger fastigheten Ribby 2:199 och Ribby 2:200 i Haninge kommun och har sitt säte i Stockholms 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. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Vi fortsätter avtalet med det nya försäkringsbolaget under 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Ingen höjning av avgifterna har skett under året.

Genomfört planerat underhåll

Vi har installerat solceller och driftsatt dessa under november månad.

Alla hushållsmätare är uppsagda från Vattenfall.

Interna mätare är installerade och förbrukningen kommer att debiteras på avgiftsavin. Då det varit en del svårigheter med Vattenfall så sker debiteringen först 2020.

Vi har installerat 4 st mätare på fastigheterna som kallas produktionsmätare, vilket innebär att dessa mäter köp och sälj till Vattenfall beroende på produktionen från solcellerna.

Det har varit ett jättejobb med den handläggare vi har från Vattenfall att få de beställda jobben utförda. Om vi inte varit klara till den 31 december hade vi gått miste på 30% av det statliga bidraget d.v.s. ca 650.000kr som vi är beviljade. Allt ordnade sig gällande detta.

Ventilation är installerat i elrummen då värmen blev för hög i rummen då solcellernas utrustning installerades.

En av hyreslokalerna är renoverad och ska hyras ut.

Ansökan till Klimatklivet är inskickat på 50% av 1.000.000kr som ska gå till nytt styrsystem samt isolering av vindar. Tyvärr fick vi avslag då vi kom in med ansökan under den senare delen av ansökningstiden då pengarna redan tagit slut.

Energikartläggning är utförd och vår ansökan om bidrag till detta beviljades och betalades ut till oss.

Ännu ett rullatorgarage är införskaffat.

Varmvattenventilerna är justerade. De felaktigt monterade, från stambytet, är nu installerade rätt.

Injustering av värmesystemet är utförd.

HSB har fått installera laddning för elbilar i de garage de hyr.

Försäkring tecknad för de medlemmar som arbetar i föreningen om olyckan är framme.

Trivselregler är skrivna och utdelade till medlemmar i föreningen.

Ny mangel inköpt till tvättstugan på Gränsvägen 12 då valsen var spräckt.

Ny dammsugare köpt till tvättstugan på Gränsvägen 12 då den blev stulen.

Rivning av asbest och nyisolering av värmerör, i lokalen HSB hyr Åkervägen 2, är utförd.

Saneringsfirma NoMor anlätades då några råttor har visats sig på ett par balkonger.

Comhem abonnemanget omförhandlat till 42kr/lgh/månad inkl.moms. Det utgör en besparing på ca 17.000kr/kvartal.

Vattenläcka från diskmaskin på Gränsvägen 12.

Förvaltningsavtalet omförhandlat med HSB. Sänktes med ca 30.000kr/år.

Vi har anlitat en HSB ekonom 1 år framåt som ska hjälpa oss att sänka räntorna på våra lån.

Påbörjan av undersökning av installation av bergvärme.

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Laddstolpar	Utredning och förberedelser för installation av elladdstolpar
2020	Bergvärme	Utredning och förberedelser av våra möjligheter för bergvärme
2020	Styrssystem	Utredning av nytt styrssystem för värme
2020	Vindisolering	Undersöker vinsten av detta
2020	Låssystem	Utredning och jämför låssystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el
2014	Grunden	Dränering
2016-2017	Fasad Hus C	Fasadrenovering med takbyte
2017	Fasad Hus B, A, D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2017	Nya entréer	Hus B, C och D
2018	Miljöbidrag	
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Markskötsel har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert. Han utför ett fantastiskt arbete som gynnar föreningen i många avseenden.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc., Äppelträden blev beskärda under året.

Under 2019 har trappstädningen återigen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande, varav att avtalet beslöts förlängas.

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

Brand- och lekplats ronder har under året utförts av Torgny Seger

Tvättstugeronder har under året skötts av Tina Urdahl.

Städdagar

Under 2019 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 27 april var det 16 + 2 barn som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 19 oktober och bevistades av 25 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 avgifterna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-15. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christina Selldén	Ordförande
Olle Bolin	Ledamot/Sekreterare
Roberto Olson De Souza	Ledamot/Kassör
Tina Urdahl	Ledamot
Torgny Seger	Ledamot
Alexandra Aspberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tina Urdahl och Torgny Seger.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Borg och Tommy Simonsen 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 ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-29 och fastställdes hos HSB 2019-10-22.

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 118 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 10 överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 395.000kr och 1 855.000kr d.v.s. från 21.200 kr/m² till 35.116 kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris.

Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet, men inte något anmärkningsvärt.

Värmekostnaden är ca 71 000kr lägre än föregående år. Injustering av värmesystem, fasadrenoveringen samt mild vinter har tillsammans bidragit med den lägre kostnaden.

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	818	806	802	802	802
Totala Intäkter kr/kvm	901	908	872	885	557
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	310	303	225	270	283
Belåning, kr/kvm	6 630	6 451	6 600	4 293	3 602
Räntekänslighet	9%	9%	9%	6%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	467	475	501	475	458
Energikostnader kr/kvm	172	187	183	196	180



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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	5 301	5 342	5 129	5 206	5 219
Resultat efter finansiella poster	365	-1 039	-119	748	60
Soliditet	10%	10%	12%	16%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



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		5 301 335
Rörelsekostnader	-	4 570 288
Finansiella poster	-	366 353
Årets resultat		364 694

Planerat underhåll	+	404 315
Avskrivningar	+	1 056 498
Årets sparande		1 825 507

Årets sparande per kvm total yta **310**

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 620	1 506 377	3 367 546	-1 039 189
Reservering till fond 2019		428 000	-428 000	
Anspråktagande av fond 2019		-404 315	404 315	
Balanserad i ny räkning			-1 039 189	1 039 189
Årets resultat				364 694
Belopp vid årets slut	414 620	1 530 062	2 304 672	364 694

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 328 357
Årets resultat	364 694
Reservering till underhållsfond	-428 000
Anspråktagande av underhållsfond	404 315
Summa till stämmans förfogande	2 669 366

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 669 366
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 301 335	5 342 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 745 942	-2 792 299
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 154	-152 626
Planerat underhåll		-404 315	-1 775 208
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 448	-209 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 056 430	-1 049 750
Summa rörelsekostnader		-4 570 288	-5 979 800
Rörelseresultat		731 047	-637 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 254	14 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-379 607	-416 105
Summa finansiella poster		-366 353	-401 441
Årets resultat		364 694	-1 039 189

CAF

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 658 252	39 337 068
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	100 625
		<u>39 658 252</u>	<u>39 437 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 658 752</u>	<u>39 438 193</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		150	1 595
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 185 717	832 454
Övriga fordringar	Not 11	660 425	13 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	246 654	242 213
		<u>2 092 946</u>	<u>1 089 784</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 892 946</u>	<u>3 889 784</u>
Summa tillgångar		<u>44 551 698</u>	<u>43 327 977</u>

VH

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		414 620	414 620
Yttre underhållsfond		1 530 062	1 506 377
		<u>1 944 682</u>	<u>1 920 997</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 304 672	3 367 546
Årets resultat		364 694	-1 039 189
		<u>2 669 366</u>	<u>2 328 357</u>
Summa eget kapital		<u>4 614 048</u>	<u>4 249 354</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 005 236	37 030 836
		<u>38 005 236</u>	<u>37 030 836</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 005 600	925 600
Leverantörsskulder		240 149	521 823
Skatteskulder		12 637	12 592
Övriga skulder	Not 16	81	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	673 947	587 771
		<u>1 932 414</u>	<u>2 047 787</u>
Summa skulder		39 937 650	39 078 623
Summa eget kapital och skulder		<u>44 551 698</u>	<u>43 327 977</u>

uz

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	364 694	-1 039 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 056 430	1 049 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 421 124	10 561
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-649 899	23 626
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-195 373	-46 596
Kassaflöde från löpande verksamhet	575 852	-12 410
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 276 988	-100 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 276 988	-100 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 054 400	-875 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 054 400	-875 600
Årets kassaflöde	353 264	-988 635
Likvida medel vid årets början	3 632 454	4 621 089
Likvida medel vid årets slut	3 985 718	3 632 454

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



HSB Bostadsrättsförening Høyden i Västerhaninge

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 ca 1 % av anskaffningsvärdet.

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 på 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 511 928	4 445 490
	Årsavgifter vatten	130 955	126 150
	Hyror	417 268	377 200
	Bredband	144 000	144 000
	Övriga intäkter	106 885	258 611
	Bruttoomsättning	5 311 036	5 351 451
	Avgifts- och hyresbortfall	-9 488	-4 177
	Hyresförluster	-213	-127
	Avsatt till inre fond	0	-5 094
		5 301 335	5 342 052
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	297 775	391 758
	Reparationer	344 406	200 015
	El	109 178	156 636
	Uppvärmning	752 624	824 053
	Vatten	282 666	244 409
	Sophämtning	123 294	108 937
	Fastighetsförsäkring	78 363	101 323
	Kabel-TV och bredband	241 358	251 082
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	156 944	150 102
	Förvaltningsarvoden	339 246	338 406
	Övriga driftkostnader	20 089	25 578
		2 745 942	2 792 299
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 036	18 433
	Administrationskostnader	50 333	43 700
	Extern revision	500	13 700
	Konsultkostnader	41 725	47 938
	Medlemsavgifter	18 560	28 856
		135 154	152 626
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	136 500	134 400
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	46 883	33 750
	Sociala avgifter	39 065	35 768
		228 448	209 918
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	390	685
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 604	13 413
	Övriga ränteintäkter	260	566
		13 254	14 664
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	379 487	416 105
		379 487	416 105

CME

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 439 112	50 439 112
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Årets investeringar	1 377 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 146 277	50 768 664
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 431 595	-10 381 846
Årets avskrivningar	-1 056 430	-1 049 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 488 025	-11 431 595
Utgående bokfört värde	39 658 252	39 337 068
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 800 000	30 569 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 520 000	1 382 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 636 000	11 530 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 437 000	1 099 000
Summa taxeringsvärde	56 393 000	44 580 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 260	137 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 260	137 260
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-137 260	-137 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 260	-137 260
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	100 625	0
Årets investeringar	1 923 866	100 625
Omklassificering till byggnad	-2 024 491	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 625

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav						
	Ingående anskaffningsvärde	500	500				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500				
	Andel i HSB Stockholm	500	500				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	13 547	13 522				
	Fordran bidrag solceller	646 878	0				
		660 425	13 522				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	244 518	240 077				
	Upplupna intäkter	2 136	2 136				
		246 654	242 213				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000	2 800 000				
		2 800 000	2 800 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	20911417	0,84%	2020-05-15	7 289 880	200 000	
	SBAB	20911557	1,07%	2021-03-08	7 639 880	0	
	SBAB	20911573	1,20%	2020-06-08	3 364 876	300 000	
	SBAB	27482996	0,79%	2020-02-17	3 999 200	333 600	
	SBAB	27630502	0,75%	2020-02-05	14 300 000	0	
	SBAB	30334922	0,74%	2020-03-27	1 980 000	80 000	
	Stadshypotek	858647	4,76%	2020-04-30	437 000	92 000	
					39 010 836	1 005 600	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 005 236	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 982 836	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					40 607 000	40 516 000

img

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15	Skulder till kreditinstitut	
Kortfristig del av långfristig skuld	1 005 600	925 600
Not 16	Övriga skulder	
Övriga kortfristiga skulder	81	0
	81	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	4 443	5 466
Förutbetalda hyror och avgifter	391 903	418 913
Övriga upplupna kostnader	277 601	163 392
	673 947	587 771

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

Not 18 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

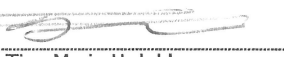
Stockholm, den 2020-03-08

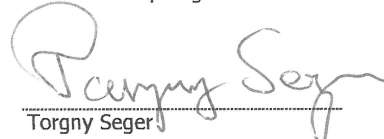

Christina Sellén


Olle Bolin


Alexandra Aspberg


Roberto Olson De Souza


Tina Maria Urdahl


Torgny Seger

Vår revisionsberättelse har 2020-03-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Martin Fredriksson


Martin Fredriksson

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 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. 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.

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. Risker 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

sign

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 Höjden i Västerhaninge 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 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, 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.

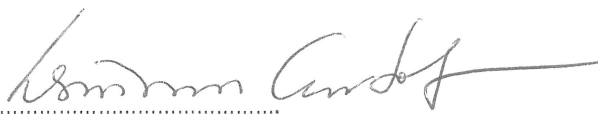
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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, 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 9 13- 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor