



HSB BRF HÖGDALEN ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunskande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Högdalen i Stockholm kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Måndagen den 15 maj kl 19:00

Plats: Föreningslokalen, Harpsundsvägen 85, baksidan

Dagordning - förslag

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

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

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

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

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkomna!

Styrelsen



Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *ms*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF HÖGDALEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter 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

På fastigheterna finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	740	42498
Hyseslokaler	59	3214
Förråd	20	
Garageplatser	82	
Parkeringsplatser	215	

Föreningens fastigheter byggdes 1954-1955. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2016 har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2017 med 1%.

Pågående eller framtida underhåll

Målning av trapphusen har pågått under 2016 och fortsätter under 2017.

Genomfört och planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Trapphus	Målning
2016	Ventilation	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

28

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Abrahamsson	Ordförande
Jenny Bladh	Vice ordförande
Charlotta Arvidsson	Ledamot, sekreterare
Gabriela Gnaczynska	Ledamot
Bertil Roos	Ledamot
Carina Lööf	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Carl Skoglund	Suppleant
Mathilda Höök	Suppleant
Natasa Mirošević	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Abrahamsson, Jenny Bladh och Natasa Mirošević.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Gabriela Gnaczynska och Katarina Helin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mats Karlsson	Föreningsvald ordinarie
Karin Ekström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Englund-Löv, Charlotta Arvidsson, Gabriela Gnaczynska och Bertil Roos.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabet Nenzén, Joakim Södergren och Viktor Kozłowski. Sammankallande är Elisabet Nenzén.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-08-22.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 917 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 91 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	30 158	30 298	29 927	29 406	29 415
Resultat efter finansiella poster	602	1 747	823	-1 615	- 917
Årsavgift*, kr/kvm	593	593	585	567	564
Drift**, kr/kvm	443	414	398	446	504
Belåning, kr/kvm	2 460	2 515	2 563	2 616	2 238
Soliditet, %	24,6	23,8	21,7	19,9	20,6

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 260 451	22 993 992	13 559 509	-3 375 087	1 747 022	36 185 887
Reservering till fond 2015			1 500 000	-1 500 000		
Ianspråktagande av fond 2015			-511 679	511 679		
Balanserat i ny räkning				1 747 022	-1 747 022	
Årets resultat					-602 075	602 075
Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	14 547 830	-2 616 386	602 075	36 787 962

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 616 385
Årets resultat	602 075
Reservering till underhållsfond	-2 200 000
I anspråktagande av underhållsfond	972 196
Summa till stämmans förfogande	-3 242 114

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 242 114
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 157 598	30 298 436
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-20 240 215	-18 903 436
Övriga externa kostnader	Not 3	-559 227	-704 308
Planerat underhåll		-972 196	-511 679
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 261 906	-2 408 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 356 312	-2 873 442
Summa rörelsekostnader		-27 389 856	-25 400 933
Rörelseresultat		2 767 742	4 897 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 261	63 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 185 928	-3 213 558
Summa finansiella poster		-2 165 667	-3 150 482
Årets resultat		602 075	1 747 022 <i>mk</i>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

138 041 531

141 270 306

Inventarier och maskiner

Not 8

485 240

612 777

Pågående nyanläggningar

Not 9

4 020

4 020

138 530 791141 887 103*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

900

900

900900

Summa anläggningstillgångar

138 531 691141 888 003**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 895

34 260

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 385 557

5 286 078

Placeringskonto HSB Stockholm

2 442

2 439

Övriga fordringar

Not 11

138 320

173 938

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

2 111 028

1 725 561

7 651 2417 222 276

Kortfristiga placeringar

Not 13

3 000 626

3 000 601

Kassa och bank

Not 14

1 500

1 500

Summa omsättningstillgångar

10 653 36710 224 377**Summa tillgångar****149 185 058****152 112 380***W*

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 260 451

1 260 451

Upplåtelseavgifter

22 993 992

22 993 992

Yttre underhållsfond

14 547 830

13 559 509

38 802 27337 813 952*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 616 385

-3 375 087

Årets resultat

602 0751 747 022-2 014 310-1 628 064

Summa eget kapital

36 787 96336 185 888**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

102 307 035104 581 115

102 307 035

104 581 115

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 218 152

2 310 192

Leverantörsskulder

2 722 485

3 582 696

Fond för inre underhåll

582 429

586 402

Övriga skulder

Not 18

303 776

303 439

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

4 263 2184 562 648

10 090 060

11 345 377

Summa skulder

112 397 095

115 926 492

Summa eget kapital och skulder**149 185 058****152 112 380**

24

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	602 075	1 747 022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 356 312	2 873 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 958 387	4 620 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-329 484	65 503
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 163 277	1 823 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 465 626	6 509 569
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter		-12 704 840
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-166 570
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-12 871 410
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 366 120	-2 070 184
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 366 120	229 816
Årets kassaflöde	99 506	-6 132 025
Likvida medel vid årets början	8 290 618	14 422 643
Likvida medel vid årets slut	8 390 124	8 290 618

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



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 stämman.

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 1 268 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. 



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	25 186 522	25 176 438
	Årsavgifter el	2 396 442	2 445 073
	Hyror	2 504 101	2 560 092
	Övriga intäkter	251 386	387 318
	Bruttoomsättning	30 338 451	30 568 921
	Avgifts- och hyresbortfall	-180 003	-263 271
	Hyresförluster	-850	-7 214
		30 157 598	30 298 436
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 656 268	1 000 070
	Reparationer	1 383 185	1 101 794
	El	3 554 526	3 572 548
	Uppvärmning	5 747 288	5 582 103
	Vatten	966 540	823 470
	Sophämtning	517 590	490 630
	Fastighetsförsäkring	905 819	548 819
	Kabel-TV och bredband	342 572	335 044
	Fastighetsskatt	1 186 321	1 063 735
	Förvaltningsarvoden	1 564 071	1 786 175
	Tomträttsavgäld	2 188 608	2 273 908
	Övriga driftskostnader	227 427	325 140
		20 240 215	18 903 436
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	28 785	75 447
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	129 265	127 095
	Administrationskostnader	185 627	259 041
	Extern revision	30 261	27 450
	Konsultkostnader	0	30 000
	Medlemsavgifter	185 289	185 275
		559 227	704 308
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	201 300	194 700
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	9 500	20 300
	Löner och övriga ersättningar	1 213 218	1 230 020
	Sociala avgifter	447 204	450 384
	Utagsbeskattning	310 824	404 122
	Pensionskostnader och förpliktelser	36 399	42 464
	Övriga personalkostnader	30 461	53 079
		2 261 906	2 408 068
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 999	1 271
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	1 946
	Ränteintäkter skattekonto	925	1 536
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 786	54 808
	Övriga ränteintäkter	6 549	3 515
		20 261	63 076
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 185 928	3 212 302
	Övriga räntekostnader	0	1 256
		2 185 928	3 213 558



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	213 123 483	185 864 555
Årets investeringar	0	27 258 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 123 483	213 123 483
Ingående avskrivningar	-71 853 178	-69 116 985
Årets avskrivningar	-3 228 775	-2 736 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 081 953	-71 853 178
Utgående bokfört värde	138 041 531	141 270 306
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	314 000 000	294 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	191 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	521 200 000	478 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 433 662	2 267 092
Årets investeringar	0	166 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 433 662	2 433 662
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 820 885	-1 683 636
Årets avskrivningar	-127 537	-137 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 948 422	-1 820 885
Bokfört värde	485 240	612 777
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 020	14 558 108
Omklassificering till byggnad	0	-14 554 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 020	4 020
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	900
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i OK och Fonus	400	400
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57 006	52 284
Skattefordran	86 129	116 629
Övriga fordringar	-4 815	5 025
	138 320	173 938
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 107 392	1 721 336
Upplupna intäkter	3 636	4 225
	2 111 028	1 725 561
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
OK och Fonus	626	601
	3 000 626	3 000 601

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 14	Kassa och bank				
	Handkassa		1 500	1 500	
			<u>1 500</u>	<u>1 500</u>	
Not 15	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång	1 260 451	22 993 992	13 559 509	-3 375 087
	Resultatdisposition			988 321	758 701
	Årets resultat				602 075
	Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	14 547 830	-2 616 385
					602 075
Not 16	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Stadshypotek	123551	1,30%	2020-10-30	368 160
	Stadshypotek	13568	2,15%	2018-06-30	346 752
	Stadshypotek	140613	1,34%	2021-01-30	591 872
	Stadshypotek	32632	1,90%	2019-09-30	251 368
	Stadshypotek	955873	3,33%	2017-09-01	360 000
	Stadshypotek	964119	3,02%	2018-12-01	300 000
				104 525 187	2 218 152
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				102 307 035
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				93 434 427
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			118 475 000	118 475 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			2 218 152	2 310 192
Not 18	Övriga skulder				
	Depositioner			91 791	91 791
	Momsskuld			187 692	186 345
	Källskatt			24 088	25 303
	Övriga kortfristiga skulder			205	0
				<u>303 776</u>	<u>303 439</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			2 556 254	2 397 808
	Övriga upplupna kostnader			1 706 964	2 164 840
				<u>4 263 218</u>	<u>4 562 648</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				
Not 21	Eventualförpliktelser				
	Fastigo			23 352	22 831
				<u>23 352</u>	<u>22 831</u>



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 14/3-2017

Bertil Roos
Bertil Roos

Carina Löf
Carina Löf

Charlotta Arvidsson
Charlotta Arvidsson

Gabriela Gnaczyńska
Gabriela Gnaczyńska

Hans Abrahamsson
Hans Abrahamsson

Jenny Bladh
Jenny Bladh

Kjell Ottosson
Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 17-03-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Revisorn
Revisorn

Av föreningen vald revisor

2017-03-18
Jacobin Häm
Jacobin Häm

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 år 2016.

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 2016 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. 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.

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 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 Högdalen i Stockholm för år 2016 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, 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 16/3 -2017

2017-03-18

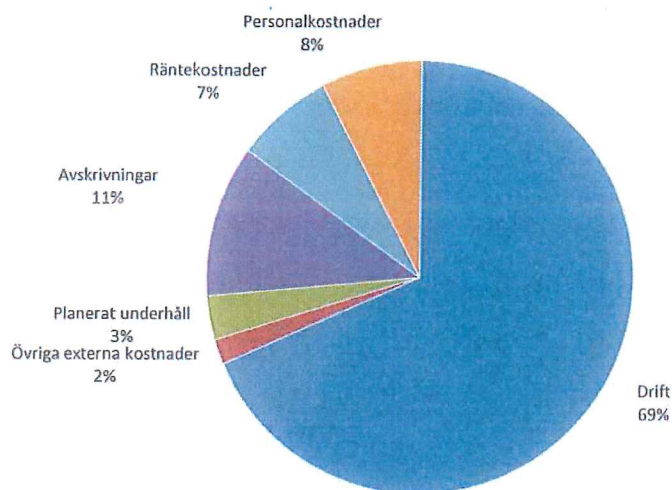
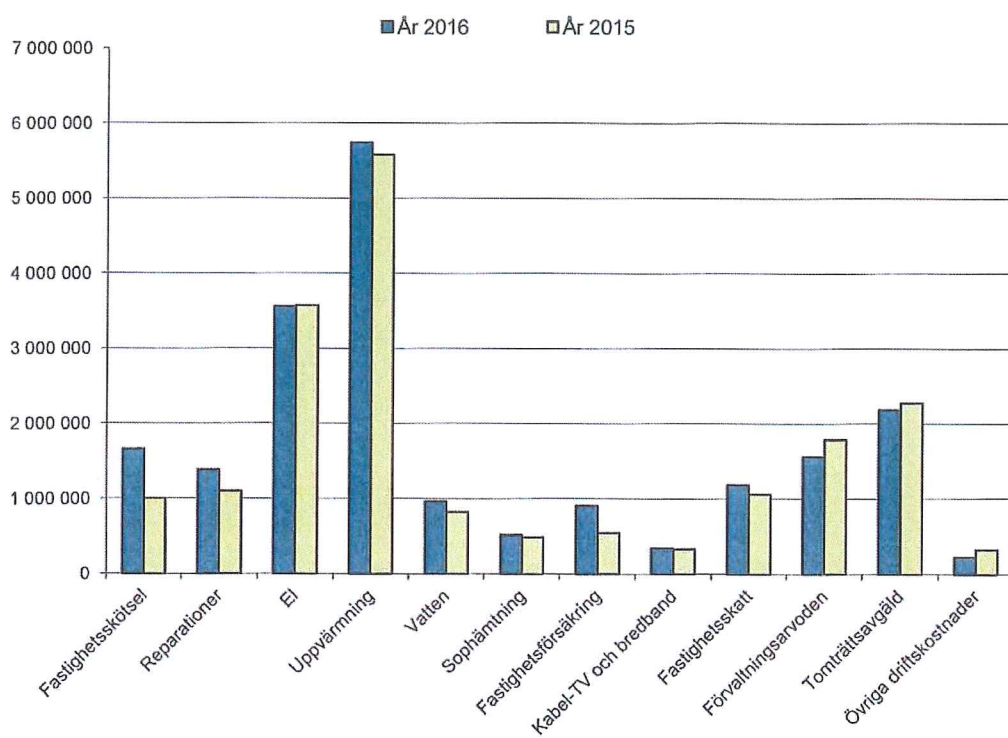


Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

