

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen nr 2082 i Stockholm (702000-9572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Kv Magnoskåpet 2, Harpsundsvägen 73-111
Kv Magnoskåpet 3, Harpsundsvägen 113-165
Kv Filmcementet 1, Trollesundsvägen 100-114
Kv Filmcementet 2, Trollesundsvägen 116-118
Kv Tonlampan 1, Trollesundsvägen 137-181

Föreningen består av 740 bostadsrättslägenheter, fördelade på 13 st låghus, samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Inom föreningen finns även 59 hyreslokaler, 20 förråd samt 82 garageplatser. Härutöver finns 215 bilplatser utomhus med värmeuttag.

Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1954-55.

Fastigheterna var 2014 fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Fastigheterna bedömdes vara i gott skick och underhållet i planen har följts. Föreningen har en underhållsplan som omfattar 20-årsperioden 2014-2034.

Lägenheter och medlemmar

Vid utgången av 2014 hade föreningen 933 medlemmar, varav 196 samägare. Under året har 93 lägenhetsöverlåtelse skett enligt nedan;

82st försäljningar

1st arv

9st gåva

1st Bodelning



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15, 43 röstberättigade medlemmar var närvarande varav 1 fullmakt.

Extrastämma hölls 2014-11-05, där beslut togs om nya andelstal med anledning av de lokaler som byggs om till lägenheter, 17 röstberättigade medlemmar var närvarande. Styrelsen har härutöver under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Suppleanterna har regelmässigt deltagit i styrelsemötena. Dessutom har styrelsen haft ett antal möten i arbetsgrupper.

Styrelse

Föreningen styrelse har haft följande sammansättning sedan förgående ordinarie föreningsstämma.

Ordförande	Hans Abrahamsson
Vice ordförande	Jenny Bladh
Sekreterare	Lotta Arvidsson
Ledamot	Carina Lööf
Vice sekreterare	Gabriella Gnaczynska
Ledamot	Bertil Roos
HSB ledamot	Kjell Ottosson
Suppleant	Mathilda Höök
Suppleant	Calle Skoglund
Suppleant	Anders Linnertz

I tur att avgå eller omväljask vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Abrahamsson och Jenny Bladh. *Anders Linnertz har flyttat ifrån föreningen.*

Personal

Under året har tre personer varit anställda på heltid för skötsel av undercentral, fastigheter och grönområden mm, Kenneth Wig, Sten Österberg och Anders Johnson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknat (två i föreningen) av Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Gabriella Gnaczynska samt Katarina Helin.

Revisor

Revisorer har varit Mats Karlsson med Karin Ekström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

9

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 6, har varit: Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Lööf, Lotta Arvidsson, Calle Skoglund, Bertil Roos och Gabriella Gnaczynska

Suppleanter till dessa har varit: *Som ovan*

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Elisabet Nenzén (sammankallande) samt Johanna Gullback och Joakim Södergren.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året firades föreningens 60-årsdag med bl.a. kamelridning, ansiktsmålning och hoppborg. Föreningen bjöd på lunch och eventet var mycket uppskattat av boende och styrelsen.

Styrelsens ledamöter har fortlöpande deltagit i riktade styrelsekurser med syfte att ha ett bibehållet gott grepp om fastigheter och ekonomi.

Förvaltning

HSB Stockholm ansvarar genom avtal för teknisk- ekonomisk- och administrativ förvaltning. Katarina Helin har under året varit utsedd förvaltare.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen, har föreningen under 2014 haft avtal med:

- Fortum angående leverans av fjärrvärme
- Bravida angående reglerteknik i värmecentraler.
- Berg Låsverkstad angående lås.
- Musa Städ & Fastighetsservice angående trappstädning.
- ComHem angående kabel-TV samt "tre hål i väggen", samt jourservice och underhåll av anläggningen.
- Bredbandsbolaget angående bredband
- Gjensidige med bostadsrättstillägg gällande fastighetsförsäkring.
- Jour under icke ordinarie arbetstider av Securitas jourmontör.
- Störningsjour sköts Svenska störningsjouren AB.
- Takskottning har utförts av Plåtslageri AB Jonaeson & Wendel.
- Q-park sköter parkeringsövervakningen
- IL-recycling återvinner 9 fraktioner från våra miljörum.

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Elleverans

Luleå Energi har under 2014 varit elleverantör till föreningen. Föreningen har nyttjat kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsaviser. Boenden har även möjlighet att följa den individuella elförbrukningen via en portal på Home Solutions hemsida. From 1 april 2011 debiteras 1,30kr/kwh. I avgiften ingår samtliga kostnader så som el, nätkostnader, moms, skatter och administration.



Väsentliga händelser under året

Underhållskostnader

Underhållskostnader för föreningen byggnader och mark har under året uppgått till 1 022 488 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om en del av underhållskostnaderna.

Byggnader	274 925 kr
Tvättstugor	121 251kr
El	628 813kr
Husgrund	118 750kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

1st torktumlare

Slutförda arbeten under året

Putsskador i fasaden har inventerats och åtgärdats.

Inventering i källare, trapphus, barnvagnsstall samt cykelrum har genomförts.

Asfaltslagning vid håll på gårdar har åtgärdats.

3 st asfaltsgupp på Harpsundsvägen har åtgärdats.

En lokal har byggts om till lägenheten, Harpsundsvägen 85.

Byten av utomhusbelysningen i och med nya lagkrav har skett.

Takmålning

Pågående arbeten

Fönsterrenovering – under året har 25 st byggmöten för planering/uppföljning samt besiktningar utförts.

Informationsmöten om fönsterprojektet hålls 1 gång/mån för boende

Översyn av föreningens systematiska branskyddsarbete.

Undersökningar av Huskroppen H som rört sig

Ombyggnad av 1st lokal till lägenheter på Harpsundsvägen 155.

Kommande arbeten

Putslagning Trollesundsvägen 171

Stenläggning i betong, sista etappen under balkongerna utmed Harpsundsvägen kommer att ses över.

Fortlöpande

Felavhjälpande underhållsarbete

Behandling av källarplansgolv i entréer.

Asfaltering av gårdar

Översyn av tvättstugustrutningen och sensorer för belysning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel.



Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 731 150 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad	71009
Tvättutrustning	78890
VA	8751
Sopsug/miljöanläggning	77291
VVS sanitet	8881
Värme	1800
Ventilation	8698
El	60742
Avloppsrör	468
Markytor	108560
Jourutryckningar	34372
Vattenskador	183594
Skadegörelse	9991
Nycklar och Låssystem	66731
P-platser	11372

Information till boende

Medlemsblad –

Föreningen ger ut ett medlemsblad vid namn Trollharpan, den delas ut till samtliga medlemmar fyra gånger per år.

Informationsfolder till nyinflyttad –

Alla nya medlemmar i föreningen får en informationsfolder om föreningen. Foldern finns även på fastighetsskötarexpeditionen.

Sopguide –

En särskild sopguide för källsortering i miljöhusen.

Hemsida –

Föreningen har en hemsida, <https://www.hsb.se/stockholm/hogdalen>, som hålls uppdaterad med information där även alla nummer av Trollharpan finns.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 3 % under 2014 samt en planerad med 1 % den 1 januari 2015.

Miljö

I föreningen gäller källsortering. För brännbara och komposterbara hushållssopor finns sopnedkast. På föreningens markområde finns sju fristående miljöhus för sortering av övriga aktuella fraktioner.



Ekonomi

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till att ha en stabil ekonomi på lång sikt. Reservering av medel i fonden för framtida underhåll av fastigheterna, den s.k. yttre fonden, sker kontinuerligt i enlighet med föreningens underhållsplan. Under 2014 avsattes 2 000 000 kronor till fonden enligt föreningens stämmobeslut.

Föreningens driftskostnader och kapitalkostnader ses över aktivt på olika sätt för att ha ett gott grepp.

Avsättning till inre underhåll har upphört i och med nya stadgar år 2000 och 2012.

Fonden innehåller vid bokslut 601 614kr.

Nyckeltal - Flerårsöversikt

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	(tkr)	29.927	29.406	29.415	28.780	28.676
Rörelseresultat	(tkr)	4.127	1.594	2.428	3.124	2.928
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	823	-1.615	-917	-443	-44
Balansomslutning	(tkr)	148.312	147.895	129.982	130.290	130.944
Soliditet	(%)	21,7 %	19,9 %	20,6 %	20,2 %	18,7 %

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 220 257
Årets resultat	<u>822 682</u>
	-3 397 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 022 488
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 000 000
Balanserat resultat	<u>-3 375 087</u>
	-3 397 575

HSB bostadsrättsförening Högdalen

Styrelsen

Genom


Hans Abrahamsson
Ordförande



BRF
HÖGDALEN



Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CJ', is written below the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 927 432	29 406 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-18 203 682	-20 395 021
Övriga externa kostnader	Not 3	-884 007	-832 948
Planerat underhåll		-1 022 488	-1 410 441
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 235 016	-2 169 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 455 734	-3 004 796
Summa rörelsekostnader		-25 800 928	-27 812 244
Rörelseresultat		4 126 504	1 594 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	239 808	183 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 543 630	-3 391 962
Summa finansiella poster		-3 303 822	-3 208 933
Årets resultat		822 682	-1 614 720

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 116 747 571 119 097 074

Inventarier och maskiner

Not 8 583 456 687 028

Pågående nyanläggningar

Not 9 14 558 108 2 786 899

131 889 135 122 571 001*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

131 890 035 122 571 901**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

43 353 23 786

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 420 194 2 605 349

Placeringskonto HSB Stockholm

2 000 493 0

Aktuell skattefordran

135 869 84 553

Övriga fordringar

Not 11 51 241 7 819

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 768 799 1 599 588

9 419 949 4 321 095

Kortfristiga placeringar

Not 13 7 000 457 21 000 457

Kassa och bank

Not 14 1 500 1 500

Summa omsättningstillgångar

16 421 905 25 323 052**Summa tillgångar**

148 311 940 147 894 952

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 259 078

1 257 564

Upplåtelseavgifter

20 695 365

18 886 879

Yttre underhållsfond

13 581 997

12 992 438

35 536 440

33 136 881*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 220 257

-2 018 252

Årets resultat

822 682

-1 614 720

-3 397 575

-3 632 973

Summa eget kapital

32 138 866

29 503 909**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

108 961 491

111 179 643

Leverantörsskulder

2 090 851

1 567 964

Fond för inre underhåll

601 614

608 593

Övriga skulder

Not 17

160 720

164 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

4 358 399

4 870 707

Summa skulder

116 173 075

118 391 044**Summa eget kapital och skulder**

148 311 940

147 894 952**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

118 475 000

118 475 000

Summa ställda säkerheter**118 475 000****118 475 000****Ansvarsförbindelser**

Fastigo

20 975

21 524

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	822 682	-1 614 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 455 734	3 004 796
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 278 416	1 390 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-281 242	-427 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	183	-911 892
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 997 357	51 115
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 738 243	-5 776 839
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 625	-19 099
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 773 868	-5 795 938
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 218 152	16 051 848
Inbetalda insatser	1 810 000	4 390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-408 152	20 441 848
Årets kassaflöde	-9 184 663	14 697 025
Likvida medel vid årets början	23 607 306	8 910 281
Likvida medel vid årets slut	14 422 643	23 607 306

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2009:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 %.

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	24 895 065	24 107 083
	Årsavgifter el	2 491 960	2 594 677
	Hyror	2 306 780	2 283 016
	Övriga intäkter	555 358	693 127
	Bruttoomsättning	30 249 163	29 677 903
	Avgifts- och hyresbortfall	-318 619	-252 926
	Hyresförluster	-3 112	-18 520
		29 927 432	29 406 457
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	981 691	1 128 478
	Reparationer	731 150	2 223 607
	El	3 619 554	3 764 093
	Uppvärmning	5 606 528	5 905 016
	Vatten	792 088	812 953
	Sophämtning	538 351	489 056
	Fastighetsförsäkring	522 685	604 872
	Kabel-TV och bredband	413 253	647 461
	Fastighetsskatt	1 046 951	1 042 980
	Förvaltningsarvoden	1 607 574	1 561 988
	Tomträttsavgäld	2 123 791	2 029 253
	Övriga driftskostnader	220 066	185 264
		18 203 682	20 395 021
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	5 288	24 176
	Hyror och arrenden	104 547	104 970
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	174 717	170 011
	Administrationskostnader	360 094	231 264
	Extern revision	26 938	25 950
	Konsultkostnader	30 000	97 500
	Medlemsavgifter	182 423	179 077
		884 007	832 948
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	193 000	156 500
	Revisionsarvode	13 000	11 500
	Övriga arvoden	16 500	0
	Löner och övriga ersättningar	1 190 761	1 213 412
	Sociala avgifter	409 278	406 461
	Uttagsbeskattning	282 004	283 352
	Pensionskostnader och förpliktelser	57 341	34 227
	Övriga personalkostnader	73 132	63 586
		2 235 016	2 169 038
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 838	9 310
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	493	0
	Ränteintäkter skattekonto	1 118	21
	Ränteintäkter HSB bunden placering	229 713	170 586
	Övriga ränteintäkter	2 645	3 112
		239 808	183 029
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 543 630	3 391 592
	Övriga räntekostnader	0	370
		3 543 630	3 391 962

9



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	184 897 521	179 639 228
Årets investeringar	967 034	5 258 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 864 555	184 897 521
Utgående avskrivningar	-65 800 448	-62 959 052
Ingående avskrivningar	-65 800 448	-62 959 052
Årets avskrivningar	-3 316 537	-2 841 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 116 985	-65 800 448
Utgående bokfört värde	116 747 571	119 097 074
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	294 000 000	294 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	478 000 000	478 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 231 467	2 212 368
Årets investeringar	35 625	19 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267 092	2 231 467
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 544 439	-1 381 039
Årets avskrivningar	-139 197	-163 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 683 636	-1 544 439
Bokfört värde	583 456	687 028
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 786 899	2 268 353
Årets investeringar	12 738 243	518 546
Omklassificering	-967 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 558 108	2 786 899
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	46 216	2 794
Övriga fordringar	5 025	5 025
	51 241	7 819
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 745 757	1 490 696
Upplupna intäkter	23 042	108 892
	1 768 799	1 599 588

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

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	7 000 000	21 000 000			
	OK och Fonus	457	457			
		7 000 457	21 000 457			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 500	1 500			
		1 500	1 500			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 257 564	18 886 879	12 992 438	-2 018 252	-1 614 720
	Resultatdisposition			589 559	-2 202 004	1 614 720
	Försäljning lägenheter	1 514	1 808 486	0	0	0
	Årets resultat					822 682
	Belopp vid årets slut	1 259 078	20 695 365	13 581 997	-4 220 257	822 682
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	13568	2,15%	2018-06-30	16 470 620	346 752
	Stadshypotek	32632	1,90%	2019-09-30	11 751 534	251 368
	Stadshypotek	748209	3,71%	2015-10-30	23 071 361	368 160
	Stadshypotek	837707	3,39%	2016-01-30	27 817 976	591 872
	Stadshypotek	955873	3,33%	2017-09-01	17 550 000	360 000
	Stadshypotek	964119	3,02%	2018-12-01	12 300 000	300 000
					108 961 491	2 218 152
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					106 743 339
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 870 731
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				71 091	71 091
	Momsskuld				66 504	70 404
	Källskatt				23 125	22 642
					160 720	164 137
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 425 281	2 243 311
	Övriga upplupna kostnader				1 933 118	2 627 396
					4 358 399	4 870 707

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



Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 25/3-2015


Bertil Roos


Charlotta Arvidsson


Gabriela Gnaczyńska


Hans Abrahamsson


Jenny Bladh


Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 11/4-2015 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 14 2015

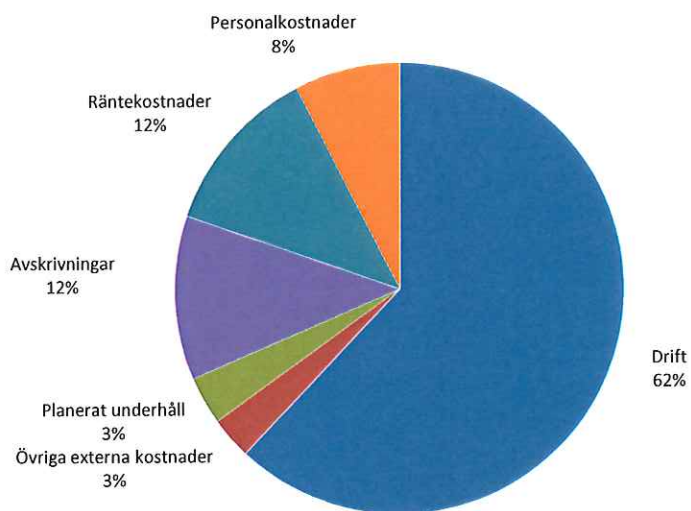

Av föreningen vald
revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

