



Årsredovisning 2015

HSB Brf Högdalen



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 kunnande 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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2016

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma:

Datum/tid: måndagen den 16 maj kl:19.00

Plats: Föreningslokalen Harpsundsvägen 85, baksidan

Förslag till dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordningen
6. val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 23.1 Motion från Roger Ljunggren, lgh 742, beträffande avveckling av föreningens miljöhus
 - 23.2 Besluta om att, i andra läsningen, anta nya anpassade HSB normalstadgar 2011. Beslutet vid extrastämman som hölls 160317 var beslutet enhälligt.
24. föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

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

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm (702000-9572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 föreningsstämmans 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 2015-2035.

Medlemmar

Vid utgången av 2015 hade föreningen 941 medlemmar. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande.

Under året har 104 lägenhetsöverlåtelse skett enligt nedan;

89st försäljningar

5st arv

8st gåva

2st Bodelning *ae*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18, 37 röstberättigade medlemmar var närvarande varav 1 fullmakt.

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	(2017)
Vice ordförande	Jenny Bladh	(2017)
Sekreterare	Lotta Arvidsson	
Ledamot	Carina Lööf	(2017)
Vice sekreterare	Gabriella Gnaczynska	
Ledamot	Bertil Roos	
HSB ledamot	Kjell Ottosson	
Suppleant	Mathilda Höök	
Suppleant	Calle Skoglund	
Suppleant	Vanja Dahlberg Stalder	(2017)

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Lotta Arvidsson, Gabriella Gnaczynska, Bertil Roos.

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanterna: Calle Skoglund och Matilda Höök.

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.

02

Ombud till distriktsstämma

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

Suppleanter till dessa har varit: *Som ovan*

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Elisabet Nenzén (sammankallande) Joakim Södergren samt Viktor Kozlowski.

Studie- och Fritidsverksamhet

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 2015 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.
- Taksättning 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 2015 varit elleverantör till föreningen. Föreningen har nyttjat kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsavier. Boenden har även möjlighet att följa den individuella elförbrukningen via en portal på Home Solutions hemsida, kod för inloggning hämtas på Expeditionen, Trollesundsvägen 108.

From 1 april 2011 debiteras 1,30kr/kwh. I avgiften ingår samtliga kostnader så som el, nätkostnader, moms, skatter och administration.

02

Väsentliga händelser under året

Underhållskostnader

Underhållskostnader för föreningen byggnader och mark har under året uppgått till 511 679 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om en del av underhållskostnaderna.

Byggnader	112 800kr
Sop/miljöanläggning	120 000kr
VVS	122 500kr
Husgrund	22 500kr
Markytor	81 023kr
Hyseslokaler	52 856kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

1st torktumlare

1st Åkgräsklippare

Slutförda arbeten under året

Fönsterrenoveringen

Fasadrenovering av husgavel på Trollesundsvägen 171.

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

En lokal har byggts om till lägenheten, Harpsundsvägen 155.

Byten av stuprör

Pågående arbeten

Översyn av föreningens systematiska branskyddsarbete.

Undersökningar av Huskroppen H som rört sig

Kommande planerade underhållsarbeten

Trapphusmålning, Harpsundsvägen 73-101

OVK-besiktning

Fortlöpande

Felavhjälpande underhållsarbete

Översyn av tvättstugutrustningen och sensorer för belysning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel.

02

Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 1 101 794 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad	128 196
Tvättutrustning	49 055
VA	35 513
Sopsug/miljöanläggning	125389
VVS sanitet	24 146
VA	35 513
Ventilation	13 998
Värme	49 288
El	69 517
Avloppsrör	20 371

Markytor	113 843
Jourutryckningar	51 600
Vattenskador	20 986
Skadegörelse	56 096
Nycklar och Låssystem	82 448
P-platser	281
Tak	120 504
Fasad	131 250
Hyseslokal	9 313

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. Nyhet för 2016 är att viktig information även läggs upp på engelska för de medlemmar som inte talar svenska.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes 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 2015 avsattes 1 000 000 kronor till fonden enligt föreningens stämmobeslut.

02

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 586 402kr.

Nyckeltal - Flerårsöversikt

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	(tkr)	30 298	29.927	29.406	29.415	28.780
Rörelseresultat	(tkr)	4 898	4.127	1.594	2.428	3.124
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	1 747	823	-1.615	-917	-443
Balansomslutning	(tkr)	152 112	148.312	147.895	129.982	130.290
Soliditet	(%)	23,8%	21,7 %	19,9 %	20,6 %	20,2 %

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	-3 375 087
Årets resultat	<u>1 747 022</u>
	-1 628 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-511 679
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 500 000
Balanserat resultat	<u>-2 616 385</u>
	-1 628 064 <i>02</i>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 298 436	29 927 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-18 903 436	-18 203 682
Övriga externa kostnader	Not 3	-704 308	-884 007
Planerat underhåll		-511 679	-1 022 488
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 408 068	-2 235 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 873 442	-3 455 734
Summa rörelsekostnader		-25 400 933	-25 800 928
Rörelseresultat		4 897 504	4 126 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	63 076	239 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 213 558	-3 543 630
Summa finansiella poster		-3 150 482	-3 303 822
Årets resultat		1 747 022	822 682

02

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	141 270 306	116 747 571
Inventarier och maskiner	Not 8	612 777	583 456
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 020	14 558 108
		<u>141 887 103</u>	<u>131 889 135</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	900	900
		<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 888 003</u>	<u>131 890 035</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 260	43 353
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 286 078	5 420 194
Placeringskonto HSB Stockholm		2 439	2 000 493
Övriga fordringar	Not 11	173 938	187 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 725 561	1 768 799
		<u>7 222 276</u>	<u>9 419 949</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 601	7 000 457
Kassa och bank	Not 14	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		<u>10 224 377</u>	<u>16 421 905</u>
Summa tillgångar		<u>152 112 380</u>	<u>148 311 940</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 260 451	1 259 078
Upplåtelseavgifter	22 993 992	20 695 365
Yttre underhållsfond	13 559 509	13 581 997
	<u>37 813 952</u>	<u>35 536 440</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 375 087	-4 220 257
Årets resultat	1 747 022	822 682
	<u>-1 628 064</u>	<u>-3 397 575</u>
Summa eget kapital	<u>36 185 888</u>	<u>32 138 866</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>104 581 115</u>	<u>108 961 491</u>
	104 581 115	108 961 491
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	2 310 192	0
Fond för inre underhåll	3 582 696	2 090 851
Övriga skulder	586 402	601 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	303 439	160 720
Summa skulder	Not 19	
	<u>4 562 648</u>	<u>4 358 399</u>
	11 345 377	7 211 584
Summa skulder	115 926 492	116 173 075
Summa eget kapital och skulder	152 112 380	148 311 940
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	22 831	20 975
Summa ställda säkerheter	22 831	20 975

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 747 022	822 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 873 442	3 455 734
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 620 464	4 278 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 503	-281 242
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 823 601	183
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 509 569	3 997 357
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 704 840	-13 705 277
Investeringar i maskiner/inventarier	-166 570	-35 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 871 410	-13 740 902
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 070 184	-2 218 152
Inbetalda insatser	2 300 000	1 810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	229 816	-408 152
Årets kassaflöde	-6 132 025	-10 151 697
Likvida medel vid årets början	14 422 643	23 607 306
Likvida medel vid årets slut	8 290 618	13 455 609

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



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.

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

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 %

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 styrelsen/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).

02

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	25 176 438	24 895 065
	Årsavgifter el	2 445 073	2 491 960
	Hyror	2 560 092	2 306 780
	Övriga intäkter	387 318	555 358
	Bruttoomsättning	30 568 921	30 249 163
	Avgifts- och hyresbortfall	-263 271	-318 619
	Hyresförluster	-7 214	-3 112
		30 298 436	29 927 432
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 000 070	981 691
	Reparationer	1 101 794	731 150
	El	3 572 548	3 619 554
	Uppvärmning	5 582 103	5 606 528
	Vatten	823 470	792 088
	Sophämtning	490 630	538 351
	Fastighetsförsäkring	548 819	522 685
	Kabel-TV och bredband	335 044	413 253
	Fastighetsskatt	1 063 735	1 046 951
	Förvaltningsarvoden	1 786 175	1 607 574
	Tomträttsavgäld	2 273 908	2 123 791
	Övriga driftskostnader	325 140	220 066
		18 903 436	18 203 682
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	75 447	5 288
	Hyror och arrenden	0	104 547
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	127 095	174 717
	Administrationskostnader	259 041	360 094
	Extern revision	27 450	26 938
	Konsultkostnader	30 000	30 000
	Medlemsavgifter	185 275	182 423
		704 308	884 007
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	194 700	193 000
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	20 300	16 500
	Löner och övriga ersättningar	1 230 020	1 190 761
	Sociala avgifter	450 384	409 278
	Uttagsbeskattning	404 122	282 004
	Pensionskostnader och förpliktelser	42 464	57 341
	Övriga personalkostnader	53 079	73 132
		2 408 068	2 235 016
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 271	5 838
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 946	493
	Ränteintäkter skattekonto	1 536	1 118
	Ränteintäkter HSB bunden placering	54 808	229 713
	Övriga ränteintäkter	3 515	2 645
		63 076	239 808
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 212 302	3 543 630
	Övriga räntekostnader	1 256	0
		3 213 558	3 543 630

02

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	185 864 555	184 897 521
Årets investeringar	27 258 928	967 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 123 483	185 864 555
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-69 116 985	-65 800 448
Årets avskrivningar	-2 736 193	-3 316 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 853 178	-69 116 985
Utgående bokfört värde	141 270 306	116 747 571
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		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 267 092	2 231 467
Årets investeringar	166 570	35 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 433 662	2 267 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 683 636	-1 544 439
Årets avskrivningar	-137 249	-139 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 820 885	-1 683 636
Bokfört värde	612 777	583 456
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 558 108	2 786 899
Årets investeringar	0	12 738 243
Omklassificering	-14 554 088	-967 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 020	14 558 108
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	52 284	46 216
Skattefordran	116 629	135 869
Övriga fordringar	5 025	5 025
	173 938	187 110
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 721 336	1 745 757
Upplupna intäkter	4 225	23 042
	1 725 561	1 768 799

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

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	7 000 000			
	OK och Fonus	601	457			
		3 000 601	7 000 457			
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	1 259 078	20 695 365	13 581 997	-4 220 257	822 682
	Resultatdisposition			-22 488	845 170	-822 682
	Försäljning lägenheter	1 373	2 298 627	0	0	0
	Årets resultat					1 747 022
	Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	13 559 509	-3 375 087	1 747 022
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	13568	2,15%	2018-06-30	16 123 868	346 752
	Stadshypotek	32632	1,90%	2019-09-30	11 500 166	251 368
	Stadshypotek	748209	1,30%	2020-10-30	22 703 201	460 200
	Stadshypotek	837707	3,39%	2016-01-30	27 374 072	591 872
	Stadshypotek	955873	3,33%	2017-09-01	17 190 000	360 000
	Stadshypotek	964119	3,02%	2018-12-01	12 000 000	300 000
					106 891 307	2 310 192
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 581 115
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					95 340 347
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 310 192	0
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				91 791	71 091
	Momsskuld				186 345	66 504
	Källskatt				25 303	23 125
					303 439	160 720
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 397 808	2 425 281
	Övriga upplupna kostnader				2 164 840	1 933 118
					4 562 648	4 358 399

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

07



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 8/4-16

Bertil Roos

Charlotta Arvidsson

Gabriela Gnączynska

Hans Abrahamsson

Jenny Bladh

Kjell Ottosson

Carina Englund Lööf

Vår revisionsberättelse har

2016-04-27

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revision 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 2015-12-31 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 27/04-2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozutyak

Motion till årsmöte

1. Föreslår att föreningen avslutar kontraktet med it recycling.
2. Även sluta att hantera miljösober

Motivering, har bott ca 12 år i föreningen och det har aldrig fungerat.

Inte ens före miljöhusen fanns fungerade det, när föreningen ikke runt med traktor och samlade in utaför porten så missköttes det.

Tror nog inte det någon som kommer att fungera, är bara en enorm kostnad som jag inte tycker är ok, då vi bor 200 meter från Högdalens indant med gratis inlämning av miljöavfall.

inlämnad av Roger Huggren Hags 147
Lagen 1203

Styrelsens yttrande över Roger Ljunggrens motion beträffande upphörande med att hantera Fastighetsnära källsortering i föreningen och stänga miljöhusen

Miljöhusen tillkom för att som Roger nämner att tidigare hantering av grovsopor och och källsortering inte fungerade på ett bra sätt. Det låg många gånger spridda ut över gårdar efter som många var där och rotade runt och rutiner för vilken dag som man fick lämna föremålen efterlevdes dåligt . Ytterligare en anledning var att avlasta sopsugsanläggningen som är till för hushållsavfall men tyvärr allt för ofta fick ta emot alla möjliga föremål som orsakade kostsamma driftsstörningar vidare hamnade många föremål även i källargångar.

Flertalet av föreningen medlemmar uppskattar verkligen den goda servicen som det innebär att ha närheten till miljöstugorna och kunna bidra med källsortering .

Det avlastar även Sopsugsanläggningen och gör att det inte förekommer lika mycket skräp i våra fastigheter.

Styrelsen är medveten om att ett antal boende missköter sig och även utomstående som är där ock kastar föremål som absolut inte hör hemma i våra miljöstugor.

Vi jobbar vidare på att hitta lösningar för att komma tillrätta med missbruket och tycker det är beklagligt att ett fåtal personer ska förstöra den fördelen som det innebär att ha miljöhusen kvar. Men lyckas vi inte tillsammans att komma tillrätta med problemen kan vi nödgas att stänga husen eller kraftigt begränsa öppentiderna .

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen



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 avspecifikation 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 panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor