



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm kallas härmed till:

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Datum: tisdagen den 7 maj

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen Harpsundsvägen 85, baksidan

Förslag till dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordningen
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 fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23a beslut om nya andelstal med anledning av upplåtelse av lägenhet 851, 852 och 854 med bostadsrätt.
- 23b Inkomna motioner från Elisabeth Abelson, Trollesundsvägen 155
 - 1.) Elmätning 2.) Miljöarbete 3.) Snickarverkstad 4.) Föreningslokalen 5.) Information

styrelsens yttrande och motioner bifogas med årsredovisningen
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

Valberedningens förslag till personval inför 2013 års årsstämma som behandlar 2012 års bokslut:

Styrelse, ordinarie:	Vald till	Förslag
Lotta Arvidsson	2014	
Calle Skoglund	2014	
Hans Abrahamsson	2013	Omval 2 år
Jenny Bladh	2013	Omval 2 år
Carina Lööf	2013	Omval 2 år
Gabriella Glaczynska		Fyllnadsval 1 år

Styrelse, suppleanter

Bertil Roos	2014	
Matilda Höök	2013	Omval 1 år
Zorica Mikicic		Nyval 2 år
Daniel Blomgren		Nyval 2 år

HSBs representant: Kjell Ottosson

Revisor

Revisor, ordinarie	Mats Karlsson	Omval 1 år
Revisorsuppl	Ulla Stolt	Omval 1 år

Studie- o Fritidskommittéen (SFK) :

Lotta Arvidsson (Sammankallande)	Omval 1 år
Christer Gustafsson	Omval 1 år
Zorica Mikicic	Omval 1 år
Vakant	

Distriktsombud (distrikt Söderort):

Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Lööf, Lotta Arvidsson, Calle Skoglund och Gabriella Glaczynska.
Omval 1 år

Valberedning

Elisabet Nenzén	Omval 1 år, sammankallande
Johanna Gullback	Omval 1 år
Joakim Södergren	Nyval 1 år



Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen nr 2082 i Stockholm (702000-9572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

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

Kv Magnoskåpet 2, Harpsundsvägen 73-111
Kv Mahnoskåpet 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 736 bostadsrättslägenheter, fördelade på 13 st låghus, samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Inom föreningen finns även 66 hyreslokaler, 11 förråd samt 82 garageplatser. Härutöver finns 213 bilplatser utomhus med värmeuttag

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

Fastigheterna var 2012 fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Vid årsskiftet 2012/2013 är fastigheterna nu fullvärdesförsäkrade hos Folksam samt med ett kollektivt bostadsrättstillägg.

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 2012-2032.

Lägenheter och medlemmar

Vid utgången av 2012 hade föreningen 901 medlemmar, varav 165 samägare. Under året har 73 lägenhetsöverlåtelse skett, varav 72 försäljningar, 2st genom arv och 1st genom gåva.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-28, 35 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extrastämma hölls 2012-10-02, där beslut togs om stadgeändring i andra läsningen, 46 röstberättigade medlemmar var närvarande. Styrelsen har härutöver under räkenskapsåret hållit 15 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	Rolf Carlsson (Avled den 24 November)
Vice ordförande	Hans Abrahamsson (Ny ordförande)
Sekreterare	Jenny Bladh
Ledamot	Carina Lööf
Vice sekreterare	Lotta Arvidsson
Ledamot	Calle Skoglund
HSB ledamot	Kjell Ottosson
Suppleant	Mathilda Höök
Suppleant	Gabriella Gnaczynska (Ordinarie ledamot istället för Rolf Carlsson)
Suppleant	Bertil Roos

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carina Lööf och Lotta Arvidsson.

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, Rolf Carlsson och Pia Carlberg.

Revisor

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

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 6, har varit: Rolf Carlsson, 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 samt Johanna Gullback och vakant.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har en välbesökt och mycket uppskattat loppis hållits för alla medlemmar. Det som inte kunde säljas gavs till andra varvet, en ideell verksamhet med ansvarstagande. I december hölls en mycket uppskattad ölpub med musikframträdande och sång.

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. Pia Carlberg och Katarina Helin har under året varit utsedd förvaltare.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen, har föreningen under 2012 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
- IF med bostadsrättstillägg gällande fastighetsförsäkring.
- Jour under icke ordinarie arbetstider av Securitas jourmontör.
- Störningsjour sköts av TPF Trädgårds & fastighetsservice AB.
- Takskottning har utförts av Stockholms Takservice AB.
- Q-park sköter parkeringsövervakningen
- IL-recykling återvinner 9fraktioner från våra miljörum.

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Elleverans

Luleå Energi har under 2012 varit elleverantör till föreningen. Föreningen har nyttjat kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsavir.

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 1 570 563 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här medan för att ge medlemmarna en uppfattning om underhållskostnaderna.

Byggnader	457 465 kr
Tvättstugor	112 188 kr
Låssystem	129 459 kr
P-plats	380 911 kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

En grovtvättmaskin och en torktumlare. En traktor har köpts in.

Slutförda arbeten under året

Värmeväxlare och ventiler är bytta i undercentraler.

Injustering av värmesystemet är utfört.

Putsskador i fasaden har inventerats och åtgärdats.

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

Fyra nya parkeringsplatser har skapats på Harpsundsvägen.

Stenläggning i betong, första etappen har skett under balkongerna utmed Harpsundsvägen.

Tre lokaler har byggts om till lägenheter, Harpsundsvägen 155 (pågående), 157 och 91.

Pågående arbeten

Byte av styr- och reglerutrustning i undercentral och fläktrum.

Planering/utförande av nytt bokningssystem i tvättstuga Trollesundsvägen 157.

Komplettering av parkeringsplatser.

Översyn av föreningens systematiska branskyddsarbete.

Kommande arbeten

Översyn av fönster, karmar och bleck görs i samarbete med HSB Konsult

Behandling av källarplansgolv i entréer.

Möjligheter till nytt bokningssystem i tvättstugorna ses över.

Asfaltering av gårdar och komplettering av flera parkeringsplatser.

Ombyggnad av tre lokaler till lägenheter Harp 107 och 129.

Stenläggning i betong, sista etappen under balkongerna utmed Harpsundsvägen håller på att planeras.

Fortlöpande

Översyn av tvättstugutrustningen och sensorer för belysning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel.

69

Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 1 251 761 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad	165 395
Tvättutrustning	51 314
Sopsug/miljöanläggning	108 157
Sopsug	3 688
Sanering legionella	2 625
VVS sanitet	2 666
Värme	45 944
El	16 774
Avloppsrör	3 581
Markytor	123 254
Jourutryckningar	1 574
Skador och självrisker	46 244
Vattenskador	366 365
Skadegörelse	174 735
Tak	103 494
Nycklar och Låssystem	37 283
Trädgård	1 816

Aktiviteter

Föreningen ger ut ett medlemsblad vid namn Trollharpan, den delas ut till samtliga medlemmar fyra gånger per år. Alla nya medlemmar i föreningen får en informationsfolder om föreningen. Foldern finns även på fastighetsskötarexpeditionen. En särskild soppguide för källsortering i miljöhusen delas även ut. Föreningen har en hemsida som hålls uppdaterad med information där även alla nummer av Trollharpan finns.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 2% den 1 april 2012

Miljö

I föreningen gäller källsortering. För brännbara och komposterbara hushållssopor finns sopnedkast. På föreningens markområde finns sju fristående miljögårdar 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 2011 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 618 049 kr.

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	-1 469 889
Årets resultat	<u>-916 651</u>
	-2 386 540

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 570 563
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 200 000
Balanserat resultat	<u>-2 015 977</u>
	-2 386 540

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	29 415 397	28 780 168
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-21 421 445	-20 792 583
Planerat underhåll		-1 570 563	-1 109 212
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 169 820	-1 123 704
Avskrivningar	Not 3	-2 825 911	-2 630 379
Summa fastighetskostnader		-26 987 739	-25 655 878
Rörelseresultat		2 427 658	3 124 290
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	96 079	71 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 440 389	-3 638 420
Summa finansiella poster		-3 344 310	-3 567 344
Resultat efter finansiella poster		-916 651	-443 054
Inkomstskatt		0	137 112
Årets resultat		-916 651	-305 942

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 116 680 177 116 847 856

Inventarier

Not 7 831 329 181 811

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 2 268 353 2 749 294

119 779 859 119 778 961*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

119 780 759 119 779 861**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 866 52 486

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 908 324 5 117 203

Övriga fordringar

Not 10 7 796 7 123

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 272 290 1 331 838

8 199 276 6 508 650

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 957 1 957

Summa omsättningstillgångar

10 201 233 10 510 607**Summa tillgångar****129 981 992** **130 290 468**

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 254 055

1 252 835

Upplåtelseavgifter

14 500 388

13 231 608

Underhållsfond

13 363 001

12 472 213

29 117 444

26 956 656

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-1 469 889

-273 160

Årets resultat

-916 651

-305 942

-2 386 540

-579 101

Summa eget kapital

26 730 904

26 377 555

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

95 127 795

97 047 801

Leverantörsskulder

2 197 768

1 763 266

Skatteskulder

116 408

113 963

Fond för inre underhåll

618 049

636 845

Övriga skulder

Not 16

164 210

140 518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

5 026 858

4 210 519

Summa skulder

103 251 088

103 912 913

Summa eget kapital och skulder**129 981 992****130 290 468****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

117 547 500

117 547 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

118 475 000

118 475 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

19 653

21 363



Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-916 651	-443 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 825 911	2 630 379
Inkomstskatt	0	137 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 909 260	2 324 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 100 495	-4 260 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 258 181	-1 002 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 267 936	-2 938 083
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 020 260	-2 350 680
Investeringar i maskiner/inventarier	-806 549	-60 162
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 826 809	-2 410 842
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 920 006	-1 554 920
Inbetalda insatser	1 270 000	2 210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 006	655 080
Årets kassaflöde	1 791 121	-4 693 845
Likvida medel vid årets början	5 119 160	9 813 005
Likvida medel vid årets slut	6 910 281	5 119 160

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

Gg

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 - 25 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 3 - 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
3	3
0	0
3	3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader
Övrigt

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
167 500	148 000
28 156	21 771
6 514	31 772
202 170	201 543

Revisorer

Föreningsvald

11 500 11 500

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Uttagsskatt
Pensionskostnader och förpliktelser
Övriga personalkostnader

1 124 213	1 028 579
353 228	333 465
269 221	258 957
45 508	43 397
43 520	10 665
1 835 689	1 675 063

Totalt

2 049 360 1 888 106

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

G

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 998 683	23 565 706
	Hyrer	2 360 417	2 376 432
	Övriga intäkter	3 237 615	2 964 364
	Bruttoomsättning	29 596 715	28 906 502
	Avgifts- och hyresbortfall	-181 248	-127 250
	Hysesförluster	-70	916
		29 415 397	28 780 168
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	2 049 360	1 888 106
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 471 641	1 388 170
	Reparationer	1 251 761	1 151 510
	El	4 048 890	4 362 560
	Uppvärmning	5 797 472	5 278 958
	Vatten	867 358	701 261
	Sophämtning	447 409	590 170
	Fastighetsförsäkring	228 049	194 073
	Kabel-TV	596 548	585 628
	Övriga avgifter	61 305	49 910
	Förvaltningsarvoden	1 518 134	1 464 568
	Tomträttsavgäld	2 029 253	2 029 253
	Övriga driftskostnader	1 054 265	1 108 416
		21 421 445	20 792 583
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 108 485	1 108 485
	Om- och tillbyggnad	1 560 395	1 445 260
	Inventarier	157 031	76 634
		2 825 911	2 630 379
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 280	15 349
	Specialinlåning	82 992	55 602
	Övriga ränteintäkter	2 807	126
		96 079	71 076
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 439 391	3 640 764
	Erhållna räntebidrag	0	-4 825
	Övriga räntekostnader	998	2 481
		3 440 389	3 638 420

69

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	177 138 027	177 138 027
Årets investeringar	2 501 201	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 639 228	177 138 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 290 172	-57 736 427
Årets avskrivningar	-2 668 880	-2 553 745
Utgående avskrivningar	-62 959 052	-60 290 172
Bokfört värde	116 680 177	116 847 856
Taxeringsvärde		
Byggnader	288 200 000	288 200 000
Mark	149 864 000	149 864 000
	438 064 000	438 064 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 405 819	1 345 657
Årets investeringar	806 549	60 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 212 368	1 405 819
Ingående avskrivningar	-1 224 008	-1 147 374
Årets avskrivningar	-157 031	-76 634
Utgående avskrivningar	-1 381 039	-1 224 008
Bokfört värde	831 329	181 811
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 749 294	398 614
Årets investeringar	511 629	2 350 680
Omklassificering	-992 570	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 268 353	2 749 294
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	900
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus och OK	400	400
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 771	2 748
Övriga fordringar	5 025	4 375
	7 796	7 123

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Sthlms Markkontor	507 312	507 312			
ComHem	153 532	149 137			
HSB Stockholm	356 302	343 214			
IF / Trygg-Hansa	0	228 049			
Home Solutions	182 320	62 055			
Securitas	8 280	334			
Bredbandsbolaget	2 470	2 410			
Copy Consult	1 178	1 121			
Envac	16 525	14 838			
Trafikkontoret	200	200			
Störningsjouren	9 519	8 566			
Sthlm Vatten	19 473	0			
Arvode och sociala avgifter	12 123	0			
Upplupna ränteintäkter, specialinlåning	3 056	14 602			
	1 272 290	1 331 838			
Not 12	Kortfristiga placeringar				
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	4 000 000			
	2 000 000	4 000 000			
Not 13	Kassa och bank				
Handkassa	1 500	1 500			
OK och Fonus	457	457			
	1 957	1 957			
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 252 835	13 231 608	12 472 213	-273 160	-305 942
Vinstdisp enl. stämmobeslut			890 788	-1 196 730	305 942
Årets resultat					-916 651
Belopp vid årets slut	1 254 055	14 500 388	13 363 001	-1 469 889	-916 651
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	428126	3,78%	2013-12-01	12 900 000	300 000
Stadshypotek	748209	3,71%	2015-10-30	23 807 681	368 160
Stadshypotek	815093	3,03%	2014-09-30	12 254 270	251 368
Stadshypotek	837707	3,39%	2016-01-30	29 001 720	591 872
Stadshypotek	871036	3,01%	2014-06-30	17 164 124	346 752
				95 127 795	1 858 152
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					93 269 643
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					85 837 035
Not 16	Övriga skulder				
Momsredovisning				67 932	55 437
Personalens källskatt				25 187	13 990
Depositioner				71 091	71 091
				164 210	140 518



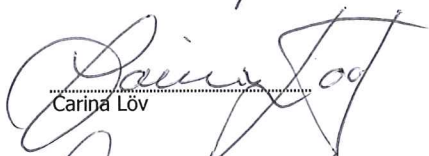
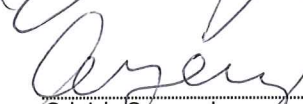
Org Nr: 702000-9572

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**Noter****2012-12-31****2011-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	191 687	405 185
Förutbetalda hyror och avgifter	2 209 797	2 291 059
Upplupna arvoden	125 273	125 273
Sociala avgifter	28 777	18 399
Lokal 9137, lägenhetsutrustning	0	38 988
Upplupen semesterlöneskuld	114 955	113 160
Uppl särskild löneskatt	6 829	0
JJ Musa Ståd	59 869	111 494
Securitas	0	2 724
Störningsjouren	0	2 208
Fortum	124 403	106 359
Luleå Energi	280 996	290 669
Fortum Värme	960 900	642 078
IL Recycling	23 339	25 069
Copy Consult	251	81
Jurist Inkasso	1 000	2 750
HSB Stockholm	16 650	15 210
R Carlsson	0	260
Handelsbanken	5 910	5 283
TPF Trädgård	0	7 313
Rodem Reklam	7 150	6 882
Tele2	0	75
Klimat & Bygg	431 728	0
Terranix AB	34 500	0
Big Bag	4 540	0
Tvättstugeservice	30 688	0
Plåtslageri AB	363 825	0
Tyresö Gräv & Schaktentreprenad	3 791	0
	5 026 858	4 210 519

Stockholm, den

24/3-2013


Carina Löf
Carl Mauritz Skoglund
Charlotta Arvidsson
Gabriela Gnaczynska
Hans Abrahamsson
Jenny Bladh
Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 22/4 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Hans KypengrenBoRevision 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, 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 22/4


Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

SKRIVELSE FRÅN ELISABET ABELSON ANG ELMÄTNING

Följande punkt är inte någon motion & besvaras därför här såsom en fråga ställd till styrelsen. Denna typ av frågor skall alltid skickas i en skrivelse till styrelsen som då behandlar ärendena & besvarar frågorna efter nästkommande styrelsemöte.

Elisabet yrkar i sin skrivelse att det är svårt att få reda på hur mycket el man utnyttjar och föreslår inköp av portabla elmätare.

Styrelsen svarar:

Elmätarna är placerade där de måste vara placerade nere i våra källare. Det finns ingen plats att dels lägga om alla kablar och flytta mätarna. Det ingår i våra fastighetsskötares service till våra boende medlemmar att hjälpa till att läsa av mätarna för respektive lägenhet. Man kan närsomhelst ringa expeditionen och tala in ett meddelande på telefonsvararen.

Styrelsen anser inte att det finns behov för föreningen att köpa in utrustning för enskilda mätpunkter. Vi arbetar för närvarande med en lägenhetsportal där varje medlem själv kan gå in och se sin dagliga elförbrukning framöver. Information kommer i Trollharpan och föreningens hemsida när portalen är klar att tas i drift.

Styrelsen föreslår stämman att **avslå yrkandet.**

SKRIVELSE FRÅN ELISABET ABELSON ANG MILJÖARBETE

Följande punkt är inte någon motion & besvaras därför här såsom en fråga ställd till styrelsen. Denna typ av frågor skall alltid skickas i en skrivelse till styrelsen som då behandlar ärendena & besvarar frågorna efter nästkommande styrelsemöte.

Elisabet yrkar i sin skrivelse att en särskild miljögrupp bör tillsättas i styrelsen för att arbeta med miljöfrågor.

Styrelsen svarar:

Vi har vid ett flertal tillfällen talat om i bland annat Trollharpan att det kostar tusentals kronor i straffavgifter när medlemmarna inte sorterar rätt. Detsamma gäller möbler, vitvaror och stora kapitalvaror som slängs i miljöhusen. Dessa ska forslas bort av medlemmen själv till närmaste sopcentral. Det är gratis för varje enskild medlem. Ett kylskåp kostar ca 3 000 kr i straffavgift när föreningen kör up det till tippen. När alla källsorterar rätt slipper vi alla straffavgifter.

Miljöhusen kom till då det är miljövänligt att källsortera sina sopor. Innan husen stod klara ställdes tidningar och grovsopor utanför portarna varje torsdagskväll. På grund av den onödiga brandfaran beslöt styrelsen att bygga miljöhusen. Vi har på det sättet sparat in åtskilliga arbetstimmar för våra anställda som idag hinner med andra saker på samma tid. Miljöhusen är förberedda för att så småningom även inkludera hushållssopor. Det kommer att dröja då vi använder föreningens sopsug så länge det går och så länge vi har myndigheternas tillstånd.

Styrelsen har tidigare haft frågan uppe om att sätta upp hyllor i miljöhusen för saker som man vill bli av med. Detta kommer att genomföras så snart vi har material hemma.

Vi kan spara mycket i elkostnad genom att alltid släcka lampor i allmänna utrymmen. Eftersom alla medlemmar inte gör det – kommer vi att införa detektorer i alla tvättstugor och källargångar framöver.

Frågan om köksavloppen behandlades för många år sedan och lades ner. Föreningens köksavlopp klarar inte av avfallskvarnar och våra hushållssopor hanteras på effektivast möjligaste sätt idag i vår egen panncentral.

Styrelsen finner inte att det finns ett behov av att tillsätta ytterligare en miljögrupp utanför styrelsen till den som redan finns inom styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att **avslå yrkandet**.

SKRIVELSE FRÅN ELISABET ABELSON ANG SNICKARVERKSTAD

Följande punkt är inte någon motion & besvaras därför här såsom en fråga ställd till styrelsen. Denna typ av frågor skall alltid skickas i en skrivelse till styrelsen som då behandlar ärendena & besvarar frågorna efter nästkommande styrelsemöte.

Elisabet frågar i sin skrivelse om det finns någon snickarverkstad och lokal där man kan måla om stolar.

Styrelsen svarar:

Snickeriverkstaden ligger på Harpsundsvägen 113. Anmälan görs till fastighetsexpeditionen 08-647 49 10 att man vill hyra lokalen. En depositionsavgift på 400 kr tas ut för lokalen. Det går alldeles utmärkt att måla om stolar i samma lokal.

Fotografi för lokalen kommer att läggas upp så fort vår fotograf hinner.

SKRIVELSE FRÅN ELISABET ABELSON ANG FÖRENINGSLOKALEN

Följande punkt är inte någon motion & besvaras därför här såsom en fråga ställd till styrelsen. Denna typ av frågor skall alltid skickas i en skrivelse till styrelsen som då behandlar ärendena & besvarar frågorna efter nästkommande styrelsemöte.

Elisabet yrkar på att förändra reglerna i samband med bokning och uthyrning av föreningslokalen.

Styrelsen svarar:

Föreningslokalen är till för alla medlemmar. Bokning av lokalen sker på två sätt: antingen genom att man ringer 08-647 49 10 där man kan tala in ett meddelande på telefonsvararen. Våra fastighetsskötare ringer upp så snart de kan.

Det andra sättet är att man besöker expeditionen när den är öppen. Expeditionen är bemannad varje vardag 08.00-09.00 och varannan måndag kväll jämn vecka kl 18.00–19.00.

Dagen efter måste städningen av lokalen synas av och denna rutin finns på grund av tidigare misskötsel där medlemmar har underlåtit att städa lokalen och inventarier har gått sönder.

Föreningslokalen är gratis att hyra – depositionsavgiften tas ut och avser dålig/utebliven städning samt trasiga husgeråd. Denna avgift lämnas tillbaka när städningen har godkänts.

Styrelsen anser att rutinerna rörande föreningslokalen fungerar utmärkt och har i nuläge inte för avsikt att förändra några rutiner.

Styrelsen föreslår stämman att **avslå yrkandet**.

SVAR PÅ MOTION FRÅN ELISABET ABELSON ANG HEMSIDAN

Motionären Elisabet Abelson hävdar att det saknas foto och namn på styrelsen och de anställda.

Felanmälan ska göras via internet, direkt via hemsidan till driftansvarig.

Blanketter som kan behövas ska kunna nås via hemsidan.

Länkar till alla lokalhyresgäster och info om ev rabatt ska framgå på hemsidan.

Foton och info om samtliga gemensamma lokaler, hobbylokaler som målarklubben och fotoklubben bör finnas på hemsidan.

Info om grovtvättstugan, bormaskin, tapetbord saknas. Bokning via hemsidan borde kunna göras.

Länkar till mäklare måste finnas på hemsidan.

Under fliken "Vanliga frågor" ligger reklam för två företag. Anser styrelsen att de är de enda vi ska anlita eller betalar företagen för att kunna göra reklam på vår hemsida?

Styrelsen svarar:

Både foto och namn för samtliga ledamöter i styrelsen och anställd personal finns på hemsidan.

Felanmälan kommer inte att skötas via hemsidan utan ska skötas via ett telefonsamtal till fastighetsexpeditionen.

Styrelsen har inga blanketter och kommer därför inte att lägga upp några på hemsidan.

Arbetet att lägga upp länkar till lokalhyresgäster har startats och kommer att fyllas på successivt.

Det finns foton och info rörande alla gemensamma lokaler och hobbylokaler. Intresseklubbarna såsom tex målarklubben väljer själva vilka foton de vill ha på hemsidan.

Det finns info om grovtvättmaskinen, bormaskin och tapetbord på hemsidan. Dessa kommer inte att kunna bokas via hemsidan.

Länkar till mäklare kommer inte att läggas upp eftersom styrelsen i så fall måste lägga upp varenda mäklare som finns i hela Sverige.

Fliken "Vanliga frågor" har tillkommit då väldigt många frågor ställs från nyinflyttade: just om markiser, VVS och el mm. Sidan är under uppbyggnad och fler entreprenörer kommer att läggas upp. Företagen betalar ingenting för att finnas på vår hemsida.

Styrelsen anser att det är värdefullt för våra medlemmar att få tips om vilka entreprenörer man som medlem kan kontakta i olika ärenden. Man kan även ringa fastighetsexpeditionen och fråga.

Styrelsen anser att vår existerande informationsgrupp fungerar utmärkt som den är konstituerad idag och vår förenings hemsida används som ett bra exempel på en väl fungerande hemsida inom HSB världen.

Styrelsen föreslår stämman att **avslå** motionen.