

Brf Högdalen

Årsredovisning 2013





HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm kallas härmed till:

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Datum: tisdagen den 15 maj

Tid: 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
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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen nr 2082 i Stockholm (702000-9572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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 738 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 2013 fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Vid årsskiftet 2013/2014 är fastigheterna nu fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige 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 2013-2033.

Lägenheter och medlemmar

Vid utgången av 2013 hade föreningen 923 medlemmar, varav 184 samägare. Under året har 79 lägenhetsöverlåtelser skett enligt nedan;

63st försäljningar
9st arv
7st gåva

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07, 50 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extrastämma hölls 2013-05-21, där beslut togs om fönsterrenovering, 64 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	Hans Abrahamsson
Vice ordförande	Jenny Bladh
Sekreterare	Lotta Arvidsson
Ledamot	Carina Lööf
Vice sekreterare	Gabriella Gnaczynska
Ledamot	Calle Skoglund
HSB ledamot	Kjell Ottosson
Suppleant	Mathilda Höök
Suppleant	Bertil Roos
Suppleant	Daniel Blomgren (flyttat från föreningen)
Suppleant	Zorica Mikicic (flyttat från föreningen)

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Blomgren, Zorica Mikicic, 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, Gabriella Gnaczynska samt Katarina Helin.

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: 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 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. Katarina Helin har under året varit utsedd förvaltare.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen, har föreningen under 2013 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
- Folksam 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-recykling återvinner 9fraktioner från våra miljörum.

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Elleverans

Luleå Energi har under 2013 varit elleverantör till föreningen. Föreningen har nyttjat kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsavier.

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 1 410 441 kronor och härleds till planerat periodiskt underhåll. Posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om en del av underhållskostnaderna.

Byggnader	300 564 kr
Tvättstugor	121 251kr
El	270 101 kr
P-plats	158 525 kr

Inköpta maskiner & inventarier under året

2 torktumlare, 1 torkskåp och en lövblås har köpts in.

Slutförda arbeten under året

Putsskador i fasaden har inventerats och åtgärdats.

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

Två 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 129, samt 2st på 107.

Nytt bokningssystem i tvättstuga Trollesundsvägen 157.

Pågående arbeten

Fönsterrenovering (beräknas vara klart under 2015)

Översyn av föreningens systematiska branskyddsarbete.

Taklagningar

Ombyggnad av 1st lokal till lägenheter på Harpsundsvägen 85.

Kommande arbeten

Byten av utomhusbelysningen i och med nya lagkrav

Behandling av källarplansgolv i entréer.

Asfaltering av gårdar

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

Ombyggnad av 1st lokal till bostadsrättslägenhet, Harpsundsvägen 155

Översyn av tvättstugutrustningen och sensorer för belysning.

Komplettering av allmän trädgårdsskötsel.

Fortlöpande

Felavhjälpande underhållsarbete

Reparationskostnader

Reparationskostnaderna har under året uppgått till 2 223 607 kronor, posterna redovisas nedan.

Byggnad	118 006
Tvättutrustning	59 541
Sopsug/miljöanläggning	75 878
VVS sanitet	4 105
Värme	151 170
Ventilation	110 535
El	91 457
Avloppsrör	27 375
Värmepump	10 500
Markytor	113 372
Hyseslokal	118 450
Jourutryckningar	71 574
Skador och självrisker	235 000
Vattenskador	997 030
Skadegörelse	1 461
Nycklar och Låssystem	37 903
P-platser	250

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 sopguide 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 har varit oförändrad under 2013. Planeras höjas 3% från den 1 januari 2014

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 2013 avsattes 1 200 000 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 608 593 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	-2 018 252
Årets resultat	<u>-1 614 720</u>
	-3 632 972

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 410 441
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	2 000 000
Balanserat resultat	<u>-4 222 531</u>
	-3 632 972

HSB bostadsrättsförening Högdalen

Styrelsen

Genom



Hans Abrahamsson

Ordförande





Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	29 406 457	29 415 397
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-22 354 027	-21 421 445
Planerat underhåll		-1 410 441	-1 570 563
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 042 980	-1 169 820
Avskrivningar	Not 3	-3 004 796	-2 825 911
Summa fastighetskostnader		-27 812 244	-26 987 739
Rörelseresultat		1 594 213	2 427 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	183 029	96 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 391 962	-3 440 389
Summa finansiella poster		-3 208 933	-3 344 310
Årets resultat		-1 614 720	-916 651

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 119 097 074 116 680 177

Inventarier

Not 7 687 028 831 329

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 2 786 899 2 268 353

122 571 001 119 779 859*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

122 571 901 119 780 759**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

23 786 10 866

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 605 349 6 908 324

Övriga fordringar

Not 10 92 372 7 796

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 599 588 1 272 290

4 321 095 8 199 276

Kortfristiga placeringar

Not 12 21 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 957 1 957

Summa omsättningstillgångar

25 323 052 10 201 233**Summa tillgångar**

147 894 952 129 981 992

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 257 564

1 254 055

Upplåtelseavgifter

18 886 879

14 500 388

Underhållsfond

12 992 438

13 363 001

33 136 88129 117 444*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 018 252

-1 469 889

Årets resultat

-1 614 720-916 651-3 632 972-2 386 540

Summa eget kapital

29 503 90926 730 904**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

111 179 643

95 127 795

Leverantörsskulder

1 567 964

2 197 768

Skatteskulder

0

116 408

Fond för inre underhåll

608 593

618 049

Övriga skulder

Not 16

164 137

164 210

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

4 870 7075 026 858

Summa skulder

118 391 044103 251 088**Summa eget kapital och skulder****147 894 952****129 981 992****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

21 524

19 653

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 614 720	-916 651
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 004 796	2 825 911
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 390 076	1 909 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-427 068	100 495
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-911 892	1 258 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	51 115	3 267 936
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 776 839	-2 020 260
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 099	-806 549
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 795 938	-2 826 809
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	16 051 848	-1 920 006
Inbetalda insatser	4 390 000	1 270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 441 848	-650 006
Årets kassaflöde	14 697 025	-208 879
Likvida medel vid årets början	8 910 281	9 119 160
Likvida medel vid årets slut	23 607 306	8 910 281

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

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
3	3
3	3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader
Övrigt

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
156 500	167 500
25 207	28 156
11 000	6 514
192 707	202 170

Revisorer

Föreningsvald

11 500	11 500
--------	--------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Uttagsskatt
Pensionskostnader och förpliktelser
Övriga personalkostnader

1 213 412	1 124 213
381 254	353 228
296 289	269 221
34 227	45 508
39 649	43 520
1 964 831	1 835 689

Totalt

2 169 038	2 049 360
-----------	-----------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

α

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 107 083	23 998 683
Hyror	2 283 016	2 360 417
El, enhetsmätning	0	0
Övriga intäkter	3 287 804	3 237 615
Bruttoomsättning	29 677 903	29 596 715
Avgifts- och hyresbortfall	-252 926	-181 248
Hyresförluster	-18 520	-70
	29 406 457	29 415 397
Not 2 Drift		
Personalkostnader	2 169 038	2 049 360
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 128 478	1 471 641
Reparationer	2 223 607	1 251 761
El	3 764 093	4 048 890
Uppvärmning	5 905 016	5 797 472
Vatten	812 953	867 358
Sophämtning	489 056	447 409
Fastighetsförsäkring	604 872	228 049
Kabel-TV	614 229	596 548
Övriga avgifter	57 408	61 305
Förvaltningsarvoden	1 561 988	1 518 134
Tomträttsavgäld	2 029 253	2 029 253
Övriga driftskostnader	994 036	1 054 265
	22 354 027	21 421 445
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	1 108 485	1 108 485
Om- och tillbyggnad	1 732 911	1 560 395
Inventarier	163 400	157 031
	3 004 796	2 825 911
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 310	10 280
Ränteintäkter HSB specialinlåning	170 586	82 992
Övriga ränteintäkter	3 133	2 807
	183 029	96 079
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 391 592	3 439 391
Övriga räntekostnader	370	998
	3 391 962	3 440 389

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	179 639 228	177 138 027
Årets investeringar	5 258 293	2 501 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 897 521	179 639 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 959 052	-60 290 172
Årets avskrivningar	-2 841 396	-2 668 880
Utgående avskrivningar	-65 800 448	-62 959 052
Bokfört värde	119 097 074	116 680 177
Taxeringsvärde		
Byggnader	303 400 000	288 200 000
Mark	174 600 000	149 864 000
	478 000 000	438 064 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 212 368	1 405 819
Årets investeringar	19 099	806 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 467	2 212 368
Ingående avskrivningar	-1 381 039	-1 224 008
Årets avskrivningar	-163 400	-157 031
Utgående avskrivningar	-1 544 439	-1 381 039
Bokfört värde	687 028	831 329
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 268 353	2 749 294
Årets investeringar	518 546	511 629
Omklassificering	0	-992 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 786 899	2 268 353
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		
Skattefordringar	84 553	0
Skattekonto	2 794	2 771
Övriga fordringar	5 025	5 025
	92 372	7 796

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Sthlms Markkontor	507 310	507 312			
	ComHem	145 967	153 532			
	HSB Stockholm	359 735	356 302			
	Home Solutions	68 258	182 320			
	Securitas	5 299	8 280			
	Bredbandsbolaget	8 530	2 470			
	Copy Consult	1 178	1 178			
	Envac	15 139	16 525			
	Trafikkontoret	0	200			
	Störningsjouren	7 615	9 519			
	Sthlm Vatten	17 845	19 473			
	Anticimex	22 289	0			
	Folksam	312 332	0			
	Ikano Bank	7 076	0			
	Arvode och sociala avgifter	12 123	12 123			
	Upplupna ränteintäkter, specialinlåning	108 892	3 056			
		1 599 588	1 272 290			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	21 000 000	2 000 000			
		21 000 000	2 000 000			
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	1 254 055	14 500 388	13 363 001	-1 469 889	-916 651
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-370 563	-548 363	916 651
	Försäljning lägenheter	3 509	4 386 491	0	0	0
	Årets resultat					-1 614 720
	Belopp vid årets slut	1 257 564	18 886 879	12 992 438	-2 018 252	-1 614 720
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	748209	3,71%	2015-10-30	23 439 521	368 160
	Stadshypotek	815093	3,03%	2014-09-30	12 002 902	251 368
	Stadshypotek	837707	3,39%	2016-01-30	28 409 848	591 872
	Stadshypotek	871036	3,01%	2014-06-30	16 817 372	346 752
	Stadshypotek	955873	3,33%	2017-09-01	17 910 000	360 000
	Stadshypotek	964119	3,02%	2018-12-01	12 600 000	300 000
					111 179 643	2 218 152
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					108 961 491
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 088 883
Not 16	Övriga skulder					
	Momsredovisning				70 404	67 932
	Personalens källskatt				22 642	25 187
	Depositioner				71 091	71 091
					164 137	164 210

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	141 883	191 687
Förutbetalda hyror och avgifter	2 243 311	2 209 797
Upplupna arvoden	125 273	125 273
Sociala avgifter	28 541	28 777
Upplupen semesterlöneskuld	132 004	114 955
Upplupen särskild löneskatt	8 303	6 829
JJ Musa Städ	59 869	59 869
Fortum	120 815	124 403
Luleå Energi	457 561	280 996
Fortum Värme	811 158	960 900
IL Recycling	26 442	23 339
Copy Consult	56	251
Jurist Inkasso	750	1 000
HSB Stockholm	28 954	16 650
Handelsbanken	4 014	5 910
Rodem Reklam	0	7 150
Klimat & Bygg	580 269	431 728
Terranix AB	14 625	34 500
BigBag	3 125	4 540
Tvättstugesevice	24 000	30 688
Plåtslageri AB	0	363 825
Tyresö Gräv & Schaktentreprenad	0	3 791
Trafikkontoret	26 497	0
Securitas	11 588	0
Law Solution	2 656	0
Matton	4 048	0
TeliaSonera	3 105	0
Grolls Björnkälder	6 570	0
Sophiahemmet	2 665	0
HJ Energi	2 625	0
	4 870 707	5 026 858

Stockholm, den 3/4 - 14
Carl Mauritz Skoglund
Charlotta Arvidsson
Gabriela Gnaczyńska
Hans Abrahamsson
Jenny Bladh
Kjell Ottosson
Carina LöfVår revisionsberättelse har 10/4 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning**Ola Trané**

Av föreningen vald revisor

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 10/4-2014


Av föreningen vald
revisor

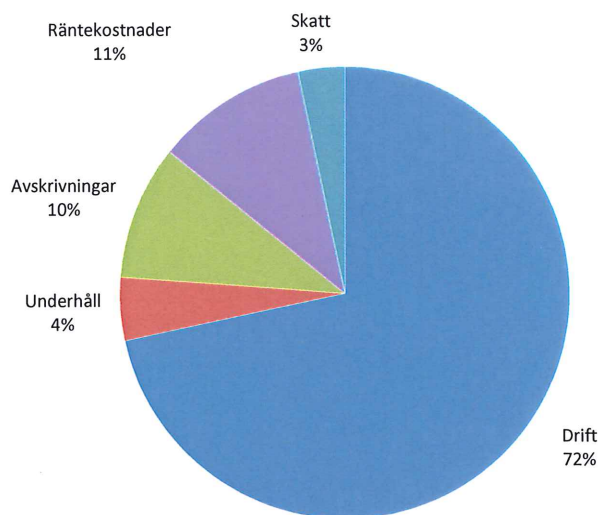

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ola Trané

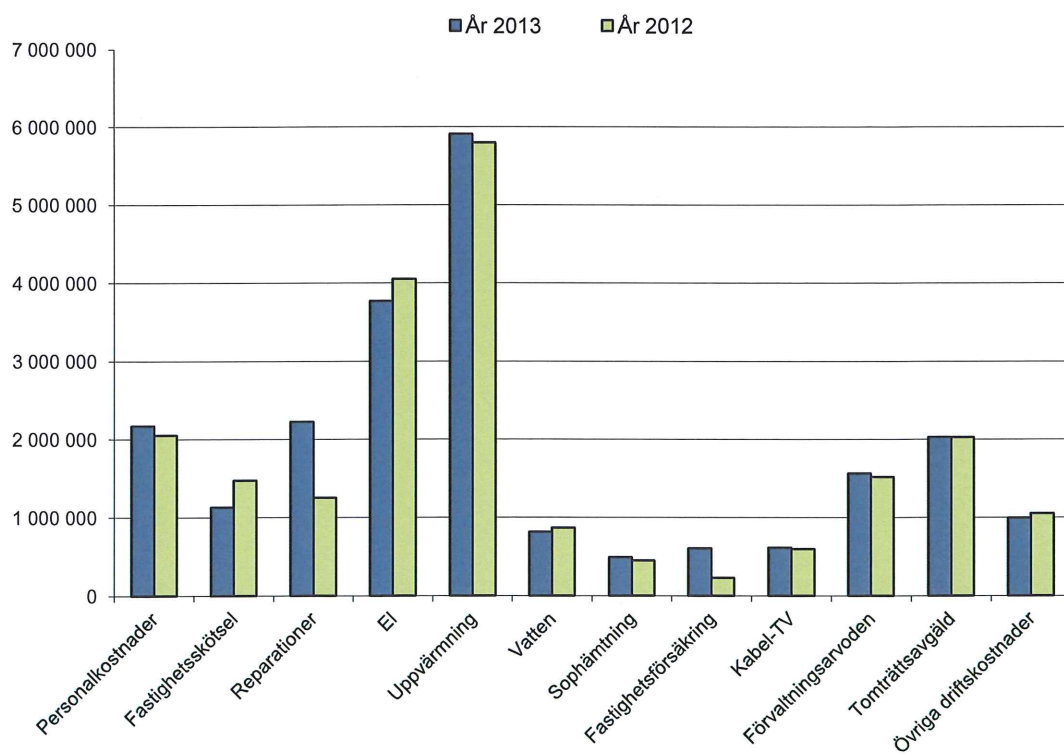


HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)