



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Högdalen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-9572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Filmcementet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1955
Filmcementet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1955
Magnoskopet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-01-01	1955
Magnoskopet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-01-01	1955
Tonlampan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-10-01	1955

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	garageplatser	1 454
35	lokaler (hyresrätt)	1 884
751	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 962
215	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	190
Totalt 1 086 objekt		46 490

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Panzar	Ordförande	2023-06-29	2024-09-03
Amanda Möller	Ordförande	2024-09-03	
Amanda Möller	Ledamot	2023-06-29	
Håkan Samuelsson	Ledamot	2023-06-29	
Kjell Ottosson	HSB- ledamot	2016-06-14	
Kåre Eriksson	Ledamot	2023-06-29	
Carina Löv	Ledamot	2016-06-14	
Gabriela Gnaczynska	Ledamot	2023-06-29	
Sébastien Oberlé	Ledamot	2023-06-29	2024-07-01
Mattias Karl Vi Björkas	Ledamot	2022-06-09	
Moa Lindunger Andersson	Ledamot	2024-07-01	
Marie Wetterstrand	Suppleant	2024-07-01	
Jenny Persson	Suppleant	2024-07-01	
Viktor Stefan Kozlowski	Suppleant	2017-06-15	2024-07-01
Lucia Persson	Suppleant	2023-06-29	2024-07-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Samuelsson, Kåre Eriksson, Carina Löv, Gabriela Gnaczynska och Amanda Möller.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gabriela Gnaczynska, Moa Lindunger Andersson och Amanda Möller.

Revisorer har varit: Bengt Rönngren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kestin Ahlberg samt Gabriella Kruse (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% 2024-01-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 9 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 61 kr/kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	upprustning av utemiljö Projektstart 2022
2022	Nedstängning av sopsug
2022	OVK
2021	Spolning av stammar
2023-2024	Relining

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Digitalisering av portar (passersystem med porttelefoner)
 Byte undercentraler
 Utredning åtgärder fasader
 Utredning värmekulvertar
 Impregnering av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 70 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 976 och under året har det tillkommit 75 och avgått 74 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 977.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	29	81	130	132	187
Skuldsättning, kr/kvm	2 476	1 851	1 811	1 851	1 914
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 672	1 994	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	285	249	194	184	163
Årsavgifter, kr/kvm	786	684	669	648	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	783	733	684	668
Nettoomsättning, tkr	37 179	35 159	34 242	33 320	32 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 388	-3 695	1 367	-1 101	2 271
Soliditet, %	30	36	39	34	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll av engångskaraktär, kostnader för avskrivningar (som ej är likviditetspåverkande) samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2025 med 6%.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 602 505	0	0	8 602 505
Upplåtelseavgifter, kr	37 211 938	0	0	37 211 938
Underhållsfond, kr	15 685 760	0	-3 610 978	12 074 782
S:a bundet eget kapital, kr	61 500 203	0	-3 610 978	57 889 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 347 128	-3 694 629	3 610 978	7 263 477
Årets resultat, kr	-3 694 629	3 694 629	-9 411 652	-9 411 652
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 652 499	0	-5 800 674	-2 148 175
S:a eget kapital, kr	65 152 702	0	-9 411 652	55 741 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 107 978 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 652 499
Årets resultat, kr	-9 411 652
Reservation till underhållsfond, kr	-2 497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 107 978
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 148 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 148 175

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 179 440	35 159 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 646	1 246 070
Summa Rörelseintäkter		37 313 086	36 405 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-36 840 183	-32 365 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 191 997	-1 761 175
Personalkostnader	Not 6	-296 620	-369 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 664 990	-3 748 668
Summa Rörelsekostnader		-42 993 790	-38 244 966
Rörelseresultat		-5 680 703	-1 839 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 929	61 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 716 427	-1 916 177
Summa Finansiella poster		-3 707 498	-1 854 822
Resultat efter finansiella poster		-9 388 202	-3 694 629
Resultat före skatt		-9 388 202	-3 694 629
Skatter			
Skatt avyttring inventarie	Not 9	-23 450	0
Summa Skatter		-23 450	0
Årets resultat		-9 411 652	-3 694 629

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	166 773 340	137 107 702
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	404 353
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	27 156 732
Summa Materiella anläggningstillgångar		166 773 339	164 668 787

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	900	900
Summa Finansiella anläggningstillgångar		900	900

Summa Anläggningstillgångar		166 774 239	164 669 687
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		527 508	46 158
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 628 469	13 061 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 866 308	2 780 210
Summa Kortfristiga fordringar		16 022 286	15 888 064

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000	1 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000	1 000

Summa Omsättningstillgångar		16 023 286	15 889 064
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		182 797 525	180 558 751
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 814 443	45 814 443
Fond för yttre underhåll	12 074 782	15 685 760
Summa Bundet eget kapital	57 889 225	61 500 203
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	7 263 477	7 347 128
Årets resultat	-9 411 652	-3 694 629
Summa Ansamlad förlust	-2 148 174	3 652 499
Summa Eget kapital	55 741 051	65 152 702

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 965 384	24 550 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		66 965 384	24 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 329 285	61 503 227
Leverantörsskulder		4 495 996	23 771 436
Skatteskulder	Not 18	71 738	85 818
Övriga kortfristiga skulder		739 118	742 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 454 953	4 752 658
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		60 091 090	90 856 049
Summa Skulder		127 056 474	115 406 049
Summa Eget kapital och skulder		182 797 525	180 558 751



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -5 680 703 -1 839 807

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 664 990 3 748 668

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 664 990 3 748 668

Erhållen ränta 8 929 61 355

Erlagd ränta -3 583 605 -1 743 698

Betald inkomstskatt -23 450 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-4 613 840 226 518

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -360 315 -223 603

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -17 723 839 19 893 469

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -18 084 154 19 669 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-22 697 993 19 896 384

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 769 542 -38 470 213

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -6 769 542 -38 470 213

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 9 745 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 29 241 442 3 128 600

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 29 241 442 12 873 600

Årets kassaflöde

-226 093 -5 700 229

Likvida medel vid årets början

12 821 086 18 521 315

Likvida medel vid årets slut

12 594 992 12 821 086

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	31 313 040	29 499 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 113 434	2 061 760
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	887 443	887 253
	Hyror lokaler	1 178 576	1 432 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 105 049	1 045 836
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	263 856	266 016
	Övriga primära intäkter	486 899	452 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 348 297	35 645 991
	Avgiftsbortfall	-2 780	-3 850
	Hyresbortfall	-166 077	-483 052
	<i>Summa</i>	-168 857	-486 902
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 179 440	35 159 089

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	16 000	98 182
Övriga sekundära intäkter	117 646	1 147 888
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	133 646	1 246 070

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 999 431	-2 717 902
Snö och halk-bekämpning	-1 034 689	-842 454
Reparationer	-2 987 887	-3 626 305
Planerat underhåll	-6 107 978	-3 694 126
Försäkringsskador	-728 287	-1 075 978
El	-4 494 742	-3 836 132
Uppvärmning	-6 772 522	-6 417 704
Vatten	-2 003 389	-1 303 386
Sophämtning	-1 731 658	-1 086 927
Fastighetsförsäkring	-941 168	-864 678
Kabel-TV och bredband	-1 139 536	-1 140 970
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 424 715	-1 468 777
Förvaltningsavtalskostnader	-1 949 165	-1 834 364
Tomträttsavgäld	-2 479 850	-2 423 500
Övriga driftkostnader	-45 166	-32 264
<i>Summa Driftskostnader</i>	-36 840 183	-32 365 467

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-2 198
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-74 886	-89 206
Administrationskostnader	-256 145	-370 023
Extern revision	-47 500	-42 500
Konsultkostnader	0	-255 000
Medlemsavgifter	-193 400	-193 532
Föreningsverksamhet	-21 159	-7 889
Övriga förvaltningskostnader	-598 907	-800 827
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 191 997	-1 761 175

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-11 000
	Övriga arvoden	-226 500	-182 200
	Löner och övriga ersättningar	0	-71 718
	Sociala avgifter	-67 620	-104 738
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-296 620	-369 655
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 364	4 905
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	50 404
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 565	6 046
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 929	61 355
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 701 699	-1 915 288
	Övriga räntekostnader	-14 728	-889
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 716 427	-1 916 177
Not 9	Skatt avyttring inventarie	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Skatt avyttring inventarie</i>		
	Skatt avyttring inventarie	-23 450	0
	<i>Summa Skatt avyttring inventarie</i>	-23 450	0

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	236 809 029	220 002 150
	Årets investeringar	34 262 436	16 806 879
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	271 071 465	236 809 029
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-99 701 327	-96 021 034
	Årets avskrivningar	-4 596 799	-3 680 293
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-104 298 126	-99 701 327
	Utgående redovisat värde	166 773 340	137 107 702
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	467 000 000	463 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	351 000 000	351 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
	Summa	838 600 000	834 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 475 000	117 547 500
	Varav i eget förvar	-927 500	0
	Ställda säkerheter	117 547 500	117 547 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 375 314	2 375 314
	Årets försäljning/utrangering	-683 750	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 691 564	2 375 314
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 970 961	-1 902 586
	Årets avskrivningar	-68 191	-68 375
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	347 588	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 691 564	-1 970 961
	Utgående redovisat värde	0	404 353
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	27 156 732	5 493 398
	Årets investeringar	7 105 704	21 663 334
	Omklassificering till byggnad	-34 262 436	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	27 156 732

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	400	400
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	900	900

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	12 593 992	12 820 086
Övriga fordringar	34 477	241 610
Summa Övriga fordringar	12 628 469	13 061 696

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 866 308	2 780 210
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 866 308	2 780 210

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,7%	2027-10-30	20 139 761	368 160
Stadshypotek AB	3,8%	2025-02-04	21 047 224	591 872
Stadshypotek AB	4,49%	2025-09-01	11 950 000	360 000
Stadshypotek AB	3,99%	2025-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2025-12-30	21 000 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	28 557 684	0
			115 294 669	1 320 032

Långfristig del	48 329 285
Nästa års amortering av långfristig skuld	368 160
Lån som ska konverteras inom ett år	66 597 224
Kortfristig del	66 965 384
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 320 032
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 280 128
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,7%	2027-10-30	20 139 761	368 160
Stadshypotek AB	3,8%	2025-02-04	21 047 224	591 872
Stadshypotek AB	4,49%	2025-09-01	11 950 000	360 000
Stadshypotek AB	3,99%	2025-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2025-12-30	21 000 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-09-30	28 557 684	0
			115 294 669	1 320 032

Nästa års amortering av långfristig skuld

368 160

Lån som ska konverteras inom ett år

66 597 224

Kortfristig del

66 965 384

Not 18 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

Skatteskulder

Skatteskulder

71 738

85 818

Summa Skatteskulder

71 738

85 818

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

3 090 492

2 991 738

Upplupna räntekostnader

340 384

207 562

Övriga upplupna kostnader

3 024 077

1 553 358

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 454 953

4 752 658

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Bengt Rönngren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMANDA MÖLLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:00:17



MATTIAS KARL VI BJÖRKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 14:14:45



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:02:09



MOA LINDUNGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:13:11



HÅKAN SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:25:45



GABRIELA GNACZYNSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:32:40



CARINA LÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:23:53



KÅRE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:20:59



BENGT RÖNNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:33:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:14:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT RÖNNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:35:13



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:14:13



HSB – där möjligheterna bor