



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Högdalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Högdalen

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2021

HSB Brf Högdalen i Stockholm kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Onsdagen den 19 maj 2021 kl 18:00

Plats: Stämman sker via poströstning. Poströstningsformuläret ska vara inlämnat i styrelsens brevlåda på Harpsundsvägen 165 B senast 2021-05-18.

Dagordning – förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande*
- 2 Val av stämмоordförande*
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
- 4 Godkännande av röstlängd*
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*
- 6 Godkännande av dagordning*
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet*
- 8 Val av minst två rösträknare*
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot*
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - a) Motion 1 Förslag om externt företag till trädgårdsskötsel
 - b) Motion 2 Pallkragar på grönområden
 - c) Motion 3 Grovsopor
- 25 Föreningsstämmans avslutande*

Punkter på dagordningen markerade med * är inte föremål för poströstning.

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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.

Välkomna! / Styrelsen



Org Nr: 702000-9572

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt samt äger och förvaltar fastigheterna:

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	740	42 499
Lokaler	83	3 117
Parkeringar och garageplatser	215	82

Föreningens fastigheter byggdes 1954-1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2020.

Detta för att vara bättre förberedd för framtida underhåll samt täcka indexuppräknigen av löpande kostnader.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ombyggnationen av en lokal till bostad på Harpsundsvägen 153 pågick och blev klar i april 2021. Två tvättstugor gjordes om till digital bokning. Tre stycken miljöhusdörrar byttes ut till mer inbrottssäkra dörrar. Asfaltarbete utfördes pga två vattenläckor, en avloppsläcka och en gasläcka. Samtliga läckor tätades ordentligt. Skyddsrumsbesiktning på Harpsundsvägen genomfördes och godkändes.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Lokaler/Bostäder	Ombyggnation av lokal till bostad på Harpsundsvägen 153
2021-2022	Lokaler/Bostäder	Ombyggnation av 5 st lokaler till 11 st lägenheter

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1998	Stamreparation, fasadrenovering och balkongrenovering
2013-2015	Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar
2016	Målning av samtliga trapphus, pågår
2016	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2017	Lekplatser uppdaterade enligt EU-normer
2017	Ny styrelselokal på Harpsundsvägen 165B
2018	Belysningen i trapphusen byts ut
2018	En lokal ombyggd till bostadsrättslägenhet
2019 - 2020	Målning trapphus
2019	Fasadarbeten/målning av fasadsocklar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Abrahamsson	Ordförande
Jenny Bladh	Vice ordförande
Charlotta Arvidsson	Ledamot, sekreterare
Gabriela Gnaczynska	Ledamot, vice sekreterare
Carin Stegen	Ledamot
Carina Löf	Ledamot
Francisco Caralps	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozlowski	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Abrahamsson	Ordförande
Jenny Bladh	Vice ordförande
Carina Löf	Ledamot
Gabriela Gnaczynska	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Francisco Caralps	Ledamot – avgick ur styrelsen 2020-12-15
Mattias Björkas	Suppleant
Viktor Kozlowski	Suppleant

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Hans Abrahamsson, Jenny Bladh, Carina Löf och Viktor Kozlowski.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Abrahamsson, Jenny Bladh och Gabriella Gnaczynska och extern firmatecknare Johan Broo. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mats Englund	Föreningsvald ordinarie
Bertil Roos	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har utsetts inom styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Eric Wiren, sammankallande och Niklas Rydén.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 955 (952) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 92 (68) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	632	614	600	596	590
Totala intäkter kr/kvm*	671	639	623	619	609
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	149	138	148	108
Belåning, kr/kvm	1 922	2 047	2 110	2 199	2 291
Räntekänslighet	3%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	461	462	452	428	453
Energikostnader kr/kvm	163	164	163	166	173

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan. ><



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	32 551	31 558	30 807	30 642	30 158
Resultat efter finansiella poster	2 271	2 420	2 529	3 010	602
Soliditet	33%	31%	29%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		32 550 632
Rörelsekostnader	-	29 268 485
Finansiella poster	-	1 011 375
Årets resultat		2 270 771

Planerat underhåll	+	2 670 322
Avskrivningar	+	3 603 077
Årets sparande		8 544 170

Årets sparande per kvm total yta 187

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 260 451	22 993 992	18 577 564	-505 744	2 420 167
Reservering till fond 2020			1 754 000	-1 754 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 670 322	2 670 322	
Balanserad i ny räkning				2 420 167	-2 420 167
Årets resultat					2 270 771
Belopp vid årets slut	1 260 451	22 993 992	17 661 242	2 830 745	2 270 771


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 914 423
Årets resultat	2 270 771
Reservering till underhållsfond	-1 754 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 670 322
Summa till stämmans förfogande	5 101 516

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 101 516
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	32 550 632	31 557 938

Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-20 466 943	-20 514 050
Övriga externa kostnader	Not 3	-516 670	-534 118
Planerat underhåll		-2 670 322	-795 821
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 011 474	-2 433 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 603 077	-3 596 822
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-91 169
Summa rörelsekostnader		<u>-29 268 485</u>	<u>-27 965 473</u>

Rörelseresultat		3 282 147	3 592 465
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 530	11 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 029 905</u>	<u>-1 184 164</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 011 375</u>	<u>-1 172 297</u>

Årets resultat		2 270 771	2 420 167
-----------------------	--	------------------	------------------

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 128 692 190 131 449 827

Inventarier och maskiner

Not 9 609 478 711 167

Pågående nyanläggningar

Not 10 2 891 257 1 840 007

132 192 924 134 001 001*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 900 900

900 900

Summa anläggningstillgångar

132 193 824 134 001 901**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

52 183 20 406

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 293 424 6 188 803

Placeringskonto HSB Stockholm

2 451 2 449

Övriga fordringar

Not 12 73 640 119 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 2 173 101 1 979 169

6 594 799 8 310 201

Kortfristiga placeringar

Not 14 3 001 000 3 001 000

Kassa och bank

Not 15 0 2 000

Summa omsättningstillgångar

9 595 799 11 313 201**Summa tillgångar****141 789 624** **145 315 102**

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	1 260 451	1 260 451
Insatser	22 993 992	22 993 992
Upplåtelseavgifter	17 661 242	18 577 564
Yttre underhållsfond	<u>41 915 685</u>	<u>42 832 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	2 830 745	-505 744
Balanserat resultat	<u>2 270 771</u>	<u>2 420 167</u>
Årets resultat	<u>5 101 516</u>	<u>1 914 423</u>
Summa eget kapital	<u>47 017 201</u>	<u>44 746 430</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>48 716 199</u>	<u>91 519 459</u>
	48 716 199	91 519 459
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 38 951 228	1 871 400
Leverantörsskulder	1 717 649	1 582 715
Skatteskulder	75 011	36 531
Fond för inre underhåll	543 823	546 882
Övriga skulder	Not 18 244 524	227 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 523 988</u>	<u>4 784 503</u>
	46 056 223	9 049 212
Summa skulder	<u>94 772 422</u>	<u>100 568 671</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>141 789 624</u>	<u>145 315 102</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 270 771	2 420 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 603 077	3 596 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 873 848</u>	<u>6 016 989</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 976	-73 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-72 817</u>	<u>-828 243</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 621 055</u>	<u>5 115 441</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 795 000	-1 258 757
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-592 581
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 795 000</u>	<u>-1 851 338</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-5 723 432</u>	<u>-2 871 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 723 432</u>	<u>-2 871 400</u>
Årets kassaflöde	-1 897 377	392 703
Likvida medel vid årets början	9 194 252	8 801 549
Likvida medel vid årets slut	7 296 875	9 194 252

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



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. ✕

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 994 840	26 208 900
Individuell mätning el	1 981 996	2 403 266
Hyror	2 465 487	2 491 855
Bredband	879 120	219 780
Övriga intäkter	440 584	374 136
Bruttoomsättning	<u>32 762 027</u>	<u>31 697 937</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-210 602	-139 436
Hyresförluster	-793	-563
	<u>32 550 632</u>	<u>31 557 938</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	930 037	887 242
Reparationer	1 613 592	2 085 963
El	3 294 907	3 565 526
Uppvärmning	5 066 813	5 326 612
Vatten	1 072 830	1 006 285
Sophämtning	647 251	535 766
Fastighetsförsäkring	709 540	649 809
Kabel-TV och bredband	1 167 519	652 836
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 377 456	1 355 460
Förvaltningsarvoden	1 920 553	1 867 437
Tomträtsavgäld	2 423 508	2 427 510
Övriga driftkostnader	242 936	153 604
	<u>20 466 943</u>	<u>20 514 050</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	308	0
Hyror och arrenden	4 067	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	118 862	134 348
Administrationskostnader	123 024	176 542
Extern revision	31 250	30 438
Konsultkostnader	46 430	0
Medlemsavgifter	192 729	192 790
	<u>516 670</u>	<u>534 118</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	212 000	209 000
Revisionsarvode	13 000	13 000
Övriga arvoden	7 500	7 500
Löner och övriga ersättningar	954 770	1 243 402
Sociala avgifter	369 645	434 782
Uttagsbeskattning	365 796	433 813
Pensionskostnader och förpliktelser	54 655	42 665
Övriga personalkostnader	34 108	49 331
	<u>2 011 474</u>	<u>2 433 494</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering Traktor	0	91 169
	<u>0</u>	<u>91 169</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 735	3 099
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 365	7 144
Övriga ränteintäkter	1 427	1 621
	<u>18 530</u>	<u>11 867</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 026 580	1 178 467
Övriga räntekostnader	3 325	5 697
	<u>1 029 905</u>	<u>1 184 164</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	216 795 928	216 795 928
Årets investeringar	743 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 539 678	216 795 928
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-85 346 101	-81 869 505
Årets avskrivningar	-3 501 388	-3 476 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 847 489	-85 346 101
Utgående bokfört värde	128 692 190	131 449 827
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	367 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	286 000 000	286 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	673 400 000	673 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 375 314	2 433 662
Årets avyttringar	0	-742 098
Årets investeringar	0	683 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 375 314	2 375 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 664 147	-2 194 851
Årets avskrivningar	-101 689	-120 226
Årets försäljning/utrangeringar	0	650 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 765 836	-1 664 147
Bokfört värde	609 478	711 167

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

		2020-12-31	2019-12-31
Noter			
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	1 840 007	581 250
	Årets investeringar	307 500	1 258 757
	Omklassificering till byggnad	743 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 891 257</u>	<u>1 840 007</u>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	900	900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>900</u>	<u>900</u>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	66 603	114 164
	Övriga fordringar	7 037	5 210
		<u>73 640</u>	<u>119 374</u>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	2 171 649	1 978 443
	Upplupna intäkter	1 452	726
		<u>2 173 101</u>	<u>1 979 169</u>
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	OK och Fonus	1 000	1 000
		<u>3 001 000</u>	<u>3 001 000</u>
Not 15	Kassa och bank		
	Handkassa	0	2 000
		<u>0</u>	<u>2 000</u>

**HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	140613	1,34%	2021-01-30	24 414 712	1 591 872
Stadshypotek AB	314376	1,23%	2023-09-01	13 390 000	360 000
Stadshypotek AB	335957	1,35%	2023-12-01	8 500 000	300 000
Stadshypotek AB	386390	0,62%	2024-09-30	9 243 326	251 368
Stadshypotek AB	452114	0,46%	2021-06-30	13 256 988	0
Stadshypotek AB	457336	0,63%	2024-10-30	18 862 401	368 160
				87 667 427	2 871 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 310 427**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **48 716 199**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 117 547 500 117 547 500**Not 17 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 38 951 228 1 871 400
38 951 228 **1 871 400****Not 18 Övriga skulder**

Depositioner	90 653	90 653
Momsskuld	103 628	94 235
Källskatt	29 968	22 018
Löneavdrag	20 275	20 275
	244 524	227 181

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	132 384	55 938
Förutbetalda hyror och avgifter	2 746 069	2 627 578
Övriga upplupna kostnader	1 645 536	2 100 987
	4 523 989	4 784 503

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



HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm

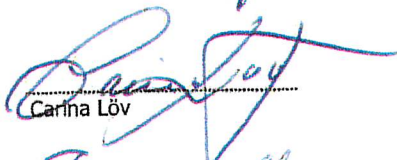
2020-12-31 2019-12-31

Noter

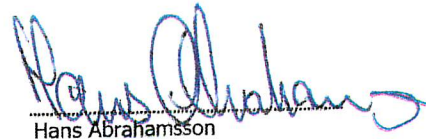
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/11-2021


Carina Löv


Gabriela Gnaczynska

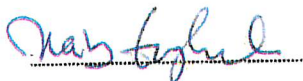

Hans Abrahamsson

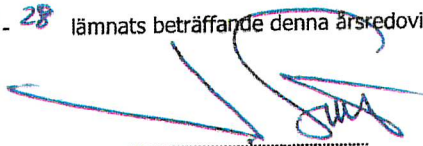

Jenny Bladh


Kjell Ottosson


Hans Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mats Göthe


Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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. Risken 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 föreningsvalda 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 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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 den 29/4 2021


.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Mats Englund
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till dagordningen punkt 7 och 8

Val av 2 personer att jämte stämmordförande justera protokollet

Niklas Rydén
Emina Usanovic

Val av minst 2 rösträknare

Niklas Rydén
Emina Usanovic

Valberedningens förslag 2021

Valberedningen tackar för förtroendet och presenterar härmed valberedningens förslag till föreningsstämman för Brf Högdalen 2021.

Valberedningens förslag gällande antalet ledamöter i styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsen består av 4 ordinarie styrelseledamöter samt en ledamot utsedd av HSB, samt 2 suppleanter.

Stämman föreslås besluta:

Att fastställa antalet ledamöter i styrelsen till 4 ordinarie ledamöter, 1 ledamot utsedd av HSB samt 2 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse

Följande ledamöter har 1 år kvar på sin mandatperiod:

Gabriella Gnaczyńska, Ordinarie
Mattias Björkas, Suppleant

Följande person föreslås till omval på 2 år som ordinarie ledamot:

Carina Lööf Ordinarie

Följande person föreslås till omval på 2 år som ordinarie ledamot:

Jenny Bladh Ordinarie

Följande person föreslås till omval på 1 år som ordinarie ledamot:

Hans Abrahamsson Ordinarie (val om 1 år pga sårbarheten i styrelsen om ordförande samt vice ordförande ligger uppe för omval samma år)

Följande person föreslås till omval på 2 år som suppleant:

Viktor Kozłowski Suppleant

Följande ledamot är utsedd av HSB

Kjell Ottosson

Stämman föreslås besluta:

Att välja Jenny Bladh och Carina Lööf som ordinarie ledamot med en mandattid på 2 år

Att välja Hans Abrahamsson som ordinarie ledamot med en mandattid på 1 år

Att välja Viktor Kozłowski som suppleant med en mandattid på 2 år

Att fastställa Kjell Ottosson till utsedd ledamot av HSB på 1 år

Valberedningens förslag gällande arvode och övriga ersättningar

Valberedningen föreslår att behålla 4 prisbasbelopp under 2021 till arvoden och övriga ersättningar enligt fastställd rutin av styrelsen.

Stämman föreslås besluta:

Att arvoden och övriga ersättningar fortsätter med 4 prisbasbelopp under 2021

Att styrelsen beslutar om hur arvoden och övriga ersättningar ska disponeras

Valberedningen förslag till revisorer med en mandattid om 1 år

Valberedningen föreslår omval av:

Mats Englund Ordinarie

Bertil Roos revisorsuppleant

Stämman föreslås besluta:

Att fastställa antalet revisorer till 1 ordinarie samt en suppleant

Att välja Mats Englund till ordinarie revisor på 1 år

Att välja Bertil Roos till revisorsuppleant på 1 år

Valberedningens förslag till valberedning med en mandattid på 1 år

Valberedningen föreslår omval för:

Niklas Rydén Sammankallande

Valberedningen föreslår nyval för:

Emina Usanovic

Stämman föreslås besluta:

Att fastställa antalet ledamöter till 2 varav 1 sammankallande

Att välja Niklas Rydén till sammankallande i valberedningen på 1 år

Att välja Emina Usanovic till valberedningen på 1 år

Högdalen 2021-03-21

Valberedningen för Brf HSB Högdalen



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 1

FÖRSLAG OM EXTERNT FÖRETAG TILL TRÄDGÅRDSKÖTSEL

BAKGRUND

Innegårdarna i vår förening behöver mer omsorg för att se mer välvårdade och tilltalande ut. Enligt uppgift är det maskinisterna som ombesörjer detta. Dock verkar inte tiden finnas för att sköta planteringar, buskar, träd och gräsmattor på samtliga gårdar. Stenläggningar runt rabatterna är ofta överväxta och växtligheterna sträcker sig bitvis över gångvägar. Brännässlor och stockrosor växer med samma iver.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Ta in ett externt företag någon gång på våren för att inför sommaren rensa upp, beskära och se över planteringar. Därefter detsamma på sensommaren för att förbereda inför hösten.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-02-21

Josefin Törneland _____

Namn

493 _____

Lghnr

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 1

En marksyn genomfördes den 15 april 2021 där föreningens gemensamma markytor gicks igenom för att bedöma omfattningen av markarbeten som ska utföras under året. Utifrån den kommer styrelsen att besluta vad som ska utföras av våra anställda fastighetsskötare och vilka uppdrag som ska läggas ut på extern entreprenör.

Framöver kommer styrelsen tillsammans med våra anställda fastighetsskötare att ha en marksyn varje vår och höst och göra en bedömning efter varje syn.

Styrelsen anser motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 2

FÖRSLAG OM PALLKRAGAR PÅ GRÖNOMRÅDEN

BAKGRUND

Inom föreningen finns fina grönområden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Förslaget handlar om att som boende få ställa upp pallkrage för odling på, för ändamålet utsett, område. Detta skulle föregås av en kontroll av intresse och en förening bildas. Därefter kan Stockholms Stad kontaktas för hjälp med att starta stadsodlingen med pallkragar och jord.

<https://foretagsservice.stockholm/radgivning-och-lots/gron-lots/stadsodling-utomhus/>

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-02-28

Josefin Törneland

Namn

493

Lghnr

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 2

Gräsytorna inom föreningen är till för alla boende, i det fall föreningen avsätter en viss yta för enbart odling i pallkragar blir den ytan obrukbar av övriga boende. Vidare försvårar pallkragar gräsklippningen på gräsytorna och det finns en risk för att skadedjur såsom råttor drar sig till det som odlas i pallkragarna.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 3

ANGÅENDE GROVSOPOR

PROBLEM:

Hur ska man göra med grovsopor om man inte har tillgång till bil?
Det ställs grovsopor i källargångar och andra utrymmen.

FUNDERINGAR OCH IDÉER:

Finns det bil i föreningen? Kan fastighetsskötarna hjälpa till för en rimlig kostnad? Eller någon boende?

Föreningen kan ha en dag eller två per år då man får lämna grovsopor. Det kan finnas intresse för att byta saker i stället för att kasta. Med fika och allmän information så kan det bli en trevlig dag.

FÖRSLAG:

Styrelsen tar fram fakta och prisuppgifter, jämför kostnad för föreningen respektive privatpersoner.

Uppdaterar hemsidan med förslag på hur man ska göra, med tydliga länkar vidare. Eventuellt med prisexempel.

Det ska vara lätt att göra rätt.

Vänligen
Kerstin Ahlberg
Harpsundsvägen 107

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION 3

Hantering av grovsopor från enskild lägenhet är inte en fråga för bostadsrättsföreningen, ansvaret för detta ligger på den enskilde medlemmen. Att slänga grovsopor privat på återvinningscentral kostar ingenting men slänger ett företag grovsopor på återvinningscentralen så kostar det. De anställda fastighetsskötarna i föreningen har andra arbetsuppgifter som tar upp deras tid och detta ingår inte i deras arbetsbeskrivning.

I det fall man inte har bil och vill ha hjälp med att slänga grovsopor finns det företag som har som affärsidé att sälja den typen av tjänster.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.