



Org Nr: 712400-0568

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 äger fastigheten Ribby 2:199 och Ribby 2:200 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 513
Lokaler	20	371
Parkeringar och garageplatser	97	0

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen har varit fullvärdesförsäkrad i Folksam under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Byte av försäkringsbolag skedde den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från den 1 oktober 2018.

Genomfört och planerat underhåll



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Vi har genomgått en undersökning av Anticimex med hund i alla lägenheter då det uppdragats att en person hade vägglöss och slängt soffan med vägglöss i vårt miljöhus.

Alla hyreslokaler har under året försett med ventilation med värmeåtervinning

Asfalteringen på baksidan av hus D är utförd av kommunen sent på höstkanten 2018.

Linbanan vid lekplatsen blev klar under januari månad.

Vi har införskaffat dammsugare till de tvättstugor som inte hade någon.

Under året så införskaffades en metallfraktion i vartdera miljöhuset. Töms via avrop.

EnergideklARATION är utförd, enligt lag.

OVK är utförd på de nya aggregaten i våra hyreslokaler. Allt ok.

Bidrag från Naturvårdsverket angående vår fasadrenovering blev icke beviljat då vi redan utfört arbetet.

Tyvärr har injustering av värmesystemet låtit sig dröja av fler skäl. Nu är det påbörjat och fortsätter under vintern 2019.

Miljöhuset på Åkervägen är nu försett med automatisk tändning av belysning, då tidigare kabel var trasig.

Asfaltering på framsidan av Gränsvägen blev utförd under november månad 2018.

Installation av en ny lyktstolpe utanför Gränsvägen 22, samt byte av 8 armaturtoppar är utförd.

Vi har tagit in offert på isolering av vindarna, men avvaktar med utförandet.

Hyran för ett par av våra hyreslokaler är höjt fr.o.m. årsskiftet. Skälet är att få en mer marknadsmässig hyra för de som låg väldigt lågt.

Vi har utfört en energikartläggning som innebär att vi har fått förslag på investeringar som bidrar till lägre kostnader.

Vi beviljades bidrag för denna energikartläggning från energimyndigheten med 50%, max 30.000kr.

I juli skickade vi in om bidrag för att installera solceller.

De nya stadgarna som gick igenom på vår stämma den 16 april, delades ut under augusti.

Välkomstbrevet och kartan över vår källsortering är omgjord och kartan är utdelad till alla medlemmar.

Värmväxlare är bytt då det fanns misstanke om läckage.

Den stora ventilen för värmesystemet bytt då den ej gick att stänga.

Läckande ventil bytt till filtret där vårt vatten till värmesystemet går igenom.

Vi håller på med elmätning av fastigheten, garagen och tvättstugor för att förbereda oss på solceller.

Enkäter för att föreningen tar över förhandling av el är utförd och de flesta har skrivit på.

Vi undersöker nu vad som är bäst om hur många abonnemang vi bör ha, 3 eller 4.

Inre fonden är nu utbetald till medlemmar efter beslut på stämman.

Styrelsen har infört och utför kontroller i tvättstugor, brand och lekplats.

Vi har gjort en besparing d.v.s. fasadrenoveringen med ca 6 000m3 fjärrvärme.

Motioner från medlemmar:

Inga motioner har inkommit den 28 februari 2019.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Miljöbidrag	
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Nya entréer	Hus B, C och D
2017	Fasad hus A, B, D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2016-2017	Fasad hus C	Fasadrenovering med takbyte
2014	Grunden	Dränering
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el

Övriga väsentliga händelser



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Markskötsel och städning

Markskötsel har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc, men anlitat mindre detta år.

Under 2018 har trappstädningen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande.

Nycklar till garage samt parkeringstillstånd har under året skötts av Christina Selldén.

Städdagar

Under 2018 hade vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.

Den 21 april var det 21 deltagare. På hösten ägde städdagen rum den 20 oktober och bevistades av 24 medlemmar.

Påminner än en gång att vi har ett gemensamt ansvar för de allmänna utrymmena och marken.

Vill därför påpeka att vi gör detta för att hålla ner avgifterna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-16. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Andra och sista beslutet togs under stämman angående byte av stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Christina Selldén
Mimmi Broberg
Roberto Olson De Souza
Tina Maria Urdahl
Torgny Seger
Olle Bolin

Roll

Ledamot
HSB-ledamot
Kassör
Ledamot/ Sekreterare
Ledamot
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Selldén och Roberto Olson de Souza.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Selldén, Tina Urdahl, Roberto Olson de Souza, Torgny Seger. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Borg och Björn Brodin med Daniel som sammankallande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-24 och fastställdes hos HSB 2018-11-23.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 120 (120) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 200 000kr och 2 020 000kr d.v.s. från 23 085kr/m² till 37 232kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris. Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	806	802	802	802	802
Totala intäkter kr/kvm	908	872	885	887	869
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	292	225	270	283	289
Belåning, kr/kvm	6 451	6 600	4 293	3 602	3 679
Räntekänslighet	9%	9%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	486	501	475	458	418
Energikostnader kr/kvm	165	161	173	157	152

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 342	5 129	5 206	5 219	5 112
Resultat efter finansiella poster	-1 105	-119	748	60	-2 668
Soliditet	10%	12%	16%	17%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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		5 342 052
Rörelsekostnader	-	6 045 300
Finansiella poster	-	401 441
Årets resultat		-1 104 689
Planerat underhåll	+	1 775 208
Avskrivningar	+	1 049 750
Årets sparande		1 720 268
Årets sparande per kvm total vta		292

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 620	0	3 022 585	1 970 709	-119 370
Reservering till fond 2018			259 000	-259 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 775 208	1 775 208	
Balanserad i ny räkning				-119 370	119 370
Årets resultat					-1 104 689
Belopp vid årets slut	414 620	0	1 506 377	3 367 547	-1 104 689

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 851 339
Årets resultat	-1 104 689
Reservering till underhållsfond	-259 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 775 208
Summa till stämmans förfogande	2 262 858

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 262 858
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 342 052	5 128 944
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 860 799	-2 948 658
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 626	-143 145
Planerat underhåll		-1 775 208	-394 509
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-209 918	-218 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 750	-1 049 962
Summa rörelsekostnader		-6 045 300	-4 754 616
Rörelseresultat		-703 248	374 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 664	18 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-416 105	-511 729
Summa finansiella poster		-401 441	-493 699
Årets resultat		-1 104 689	-119 370

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 337 068	40 386 818
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>100 625</u>	<u>0</u>
		39 437 693	40 386 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>39 438 193</u>	<u>40 387 318</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 595	226
Avräkningskonto HSB Stockholm		832 454	1 821 089
Övriga fordringar	Not 10	13 522	9 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>242 213</u>	<u>270 999</u>
		1 089 784	2 102 044
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 889 784</u>	<u>4 902 044</u>
Summa tillgångar		<u>43 327 977</u>	<u>45 289 362</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		414 620	414 620
Yttre underhållsfond		1 506 377	3 022 585
		<u>1 920 997</u>	<u>3 437 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 367 546	1 970 709
Årets resultat		-1 104 689	-119 370
		<u>2 262 857</u>	<u>1 851 339</u>
Summa eget kapital		<u>4 183 854</u>	<u>5 288 543</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	37 030 836	38 106 436
		<u>37 030 836</u>	<u>38 106 436</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	925 600	725 600
Leverantörsskulder		521 823	377 970
Skatteskulder		12 592	28 426
Fond för inre underhåll		0	187 472
Övriga skulder	Not 15	0	4 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	653 271	570 391
		<u>2 113 287</u>	<u>1 894 383</u>
Summa skulder		39 144 123	40 000 819
Summa eget kapital och skulder		<u>43 327 977</u>	<u>45 289 362</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 104 689	-119 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 750	1 049 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	-54 939	930 592
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 626	-14 761
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 904	-2 804 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	-12 410	-1 888 665
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-100 625	-16 017 677
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-100 625	-16 017 677
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-875 600	13 574 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-875 600	13 574 400
Årets kassaflöde	-988 635	-4 331 942
Likvida medel vid årets början	4 621 089	8 953 031
Likvida medel vid årets slut	3 632 454	4 621 089

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



HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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 anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,8 % av anskaffningsvärdet. År 2017 är påbörjad avskrivning för fasad/takrenovering med 2,5 % motsvarande 40 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är avskrivna i sin helhet år 2014.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 445 490	4 423 344
Årsavgifter vatten	126 150	130 808
Hyror	377 200	373 518
Bredband	144 000	144 000
Övriga intäkter	258 611	74 579
Bruttoomsättning	5 351 451	5 146 249
Avgifts- och hyresbortfall	-4 177	-6 497
Hyresförluster	-127	-619
Avsatt till inre fond	-5 094	-10 189
	5 342 052	5 128 944
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	391 758	263 556
Reparationer	190 152	550 838
El	156 636	162 702
Uppvärmning	824 053	817 061
Vatten	244 409	228 250
Sophämtning	108 937	97 072
Fastighetsförsäkring	179 686	88 106
Kabel-TV och bredband	251 082	248 565
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	150 102	149 238
Förvaltningsarvoden	338 406	319 485
Övriga driftkostnader	25 578	23 785
	2 860 799	2 948 658
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 433	6 448
Administrationskostnader	43 700	32 989
Extern revision	13 700	10 313
Konsultkostnader	44 938	62 620
Medlemsavgifter	28 856	30 775
	149 626	143 145
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	132 900
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	33 750	31 600
Sociala avgifter	35 768	47 842
	209 918	218 342
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	685	3 277
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 413	14 238
Övriga ränteintäkter	566	515
	14 664	18 031
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	416 105	511 729
	416 105	511 729

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 439 112	30 377 374
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Årets investeringar	0	20 061 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 768 664	50 768 664
Ingående avskrivningar	-10 381 846	-9 331 884
Årets avskrivningar	-1 049 750	-1 049 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 431 595	-10 381 846
Utgående bokfört värde	39 337 068	40 386 818
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 569 000	30 569 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 382 000	1 382 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 530 000	11 530 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 099 000	1 099 000
Summa taxeringsvärde	44 580 000	44 580 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 044 061
Årets investeringar	100 625	16 017 677
Omklassificering till byggnad	0	-20 061 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 625	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 522	9 730
	13 522	9 730
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	240 077	268 625
Upplupna intäkter	2 136	2 374
	242 213	270 999

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

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>			
		2 800 000	2 800 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20911417	1,04%	2018-08-15	7 489 880	200 000
	SBAB	20911557	1,16%	2019-03-20	7 639 880	0
	SBAB	20911573	1,20%	2020-06-08	3 664 876	300 000
	SBAB	27482996	0,50%	2018-08-15	4 332 800	333 600
	SBAB	27630502	0,97%	2018-12-30	14 300 000	0
	Stadshypotek	858647	4,76%	2020-04-30	529 000	92 000
					37 956 436	925 600
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 030 836
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 328 436
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 516 000	40 516 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				925 600	725 600
Not 15	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>3 964</u>
					0	3 964
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				5 466	4 927
	Förutbetalda hyror och avgifter				418 913	396 336
	Övriga upplupna kostnader				<u>228 892</u>	<u>169 128</u>
					653 271	570 391
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

.....
Christina Seldén

.....
Mimmi Broberg

.....
Roberto Olson De Souza

.....
Tina Maria Urdahl

.....
Torgny Seger

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-4 445 490	-4 423 344
S:a Årsavgifter		-4 445 490	-4 423 344

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-185 121	-185 512
3013	Hysesintäkter garage	-175 872	-175 871
3201	Bränsleavgifter	-9 351	-9 312
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-1 836	-1 683
3209	Övriga avg	0	-420
3213	Hyra förråd	-5 020	-720
S:a Hyror		-377 200	-373 518

Vatten, enhetsmätning

3124	Vattenleveranser	-126 150	-130 808
S:a Vatten, enhetsmätning		-126 150	-130 808

Bredband

3206	Bredband/Internet	-144 000	-144 000
S:a Bredband		-144 000	-144 000

Övriga intäkter

3219	Övriga avgifter	-57 600	-57 600
3514	Påminnelseavg	-1 500	-2 450
3517	Överlåtelseavgift	-11 380	-7 840
3518	Pantförskrivningsavgifter	-10 864	-6 269
3745	Öresutjämning	-2	0
3997	Försäkringsers vid skada	-175 509	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-1 756	-420
S:a Övriga intäkter		-258 611	-74 579

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	3 153	2 568
3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	1 024	3 929
S:a Avgifts- och hyresbortfall		4 177	6 497

Hyresförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	127	619
S:a Hyresförluster		127	619

Avsatt till inre underhållsfond

3089	Avsättning till fond för inre underhåll	5 094	10 189
S:a Avsatt till inre underhållsfond		5 094	10 189

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Serviceavtal, värmecentral	24 304	19 683
4012	Fastighetsskötsel byggnad	90 708	101 877
4020	Serviceavtal, övrigt	4 125	0

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
4021 Städ	90 149	81 469
4022 Städ, extra	859	0
4071 Snörenhållning	75 363	60 527
4079 Övr köpta tjänster	106 250	0

S:a Fastighetsskötsel och lokalvård**391 758****263 556****Reparationer**

4111 Löp underhåll, byggnad	58 048	35 750
4115 Löp underhåll, dörrar	8 955	6 545
4117 Löp underhåll, V A	0	9 600
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	29 690	13 818
4135 Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	513	15 795
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	9 144	0
4142 Löp underhåll, värme	513	9 825
4144 Löp underhåll, el	47 440	0
4145 Löp underhåll, antennen/bredband	0	5 471
4154 Löp underhåll, balkong	0	91 275
4160 Löp underhåll, markytor	26 188	118 195
4165 Löp underhåll, garage	0	23 719
4181 Löp underhåll, hyreslokal	764	4 731
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	1 164	15 099
4196 Vattenskador	2 508	197 909
4197 Skadegörelse	5 225	3 106

S:a Reparationer**190 152****550 838***Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311 El, fastighet	156 636	162 702
--------------------	---------	---------

S:a El**156 636****162 702****Uppvärmning**

4321 Uppvärmning	27 938	0
4325 Fjärrvärme	796 115	817 061

S:a Uppvärmning**824 053****817 061****Vatten**

4331 Vatten	244 409	228 250
-------------	---------	---------

S:a Vatten**244 409****228 250****Sophämtning**

4341 Sophämtning	95 724	81 015
4343 Grovsopor	13 213	16 057

S:a Sophämtning**108 937****97 072****Fastighetsförsäkring**

4411 Fastighetsförsäkringar	179 686	88 106
-----------------------------	---------	--------

S:a Fastighetsförsäkring**179 686****88 106****Kabel-TV och bredband**

4461 Kabel-TV	102 582	100 965
4462 Datakommunikation, ex bredband	148 500	147 600

S:a Kabel-TV**251 082****248 565****Fastighetsskatt**

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
4471 Fastighetsskatt	24 810	24 810
4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	-3 060	-1 812
4474 Kommunal fastighetsavgift	128 352	126 240
S:a Fastighetsskatt	150 102	149 238

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	7 368	7 204
4484 Ekonomiförvaltning	158 664	157 132
4485 Administrativ förvaltning	149 984	144 656
4489 Övriga köpta tjänster	22 390	10 493
S:a Förvaltningsarvoden	338 406	319 485

Övriga driftskostnader

6417 Överlåtelseavgift	14 203	12 585
6418 Pantavgift	11 375	11 200
S:a Övriga driftskostnader	25 578	23 785

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5411 Förbrukningsinventarier	1 408	1 799
5439 Datakostnader, övriga	3 294	287
5462 Varuinköp för förbrukning	13 177	3 796
5613 Försäkring för motorfordon	554	566
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 433	6 448

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	8 913	6 905
5751 Föreningsverksamhet	4 435	0
5921 Kostnad för årsredovisning	10 673	8 873
6073 Gåvor	5 568	6 250
6101 Kontorsmateriel	4 133	8 642
6102 Trycksaker	8 819	488
6104 Kopiering	0	866
6251 Post	259	65
6492 Bolagsverket, avg	900	900
6951 Tillsynsavgifter myndigheter	10 296	12 215
S:a Administrationskostnader	53 996	45 204

Extern revision

6421 Revision	13 700	10 313
S:a Extern revision	13 700	10 313

Konsultkostnader

6511 Energideklaration	35 400	0
6551 Konsultkostnad	9 538	61 507
6555 Konsultkostnad underhållsplaner	0	1 113
S:a konsultkostnader	44 938	62 620

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	18 560	18 560
S:a Medlemsavgifter	18 560	18 560

Not 4 Personalkostnader och arvoden

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31****Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	134 400	132 900
7312	Arvoden revisorer	6 000	6 000
7315	Arvoden övriga	33 750	31 600
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	35 768	47 842
S:a Personalkostnader		209 918	218 342

Planerat underhåll**Planerat underhåll**

4211	Planerat underhåll, byggnader	203 050	0
4215	Planerat underhåll, brandskydd	9 813	0
4242	Planerat underhåll, värme	227 614	0
4244	Planerat underhåll, bygg el	35 750	0
4248	Planerat underhåll, avloppsrör	0	89 183
4260	Planerat underhåll, markytor	608 481	0
4262	Planerat underhåll, lekutrustning	0	305 326
4281	Planerat underhåll, hyreslokal	690 500	0
S:a Underhåll		1 775 208	394 509

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HÖJDEN I VÄSTERHANINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ribby 2:199 och Ribby 2:200 i Haninge kommun och har sitt säte i Stockholms Län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 513
Lokaler	5	990
Parkering och garageplatser	93	--

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Byte av försäkringsbolag sker den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från den 1 oktober 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Vi har genomgått en undersökning av Anticimex, med hund i alla lägenheter då det uppdagats att en person hade vägglöss och slängt soffa med vägglöss i vårt miljöhus.

Alla hyreslokaler har under året försett med ventilation med värmeåtervinning

Asfalteringen på baksidan av hus D är utförd av kommunen sent på höstkanten 2018.

Linbanan vid lekplatsen blev klar under januari månad.

Vi har införskaffat dammsugare till de tvättstugor som inte hade någon.

Under året så införskaffades en metallfraktion i vartdera miljöhuset. Töms via avrop.

Energideklaration är utförd, enligt lag.

OVK är utfört på de nya aggregaten i våra hyreslokaler. Allt ok.

Bidrag från Naturvårdsverket angående vår fasadrenovering blev icke beviljat då vi redan utfört arbetet.

Tyvårr har injustering av värmesystemet låtit sig dröja av fler skäl. Nu är det påbörjat och fortsätter under vintern 2019.

Miljöhuset på Åkervägen är nu försett med automatisk tändning av belysning, då tidigare Kabel var trasig.

Asfaltering på framsidan av Gränsvägen blev utfört under november månad 2018.

Installation av en ny lyktstolpe utanför Gränsvägen 22, samt byte av 8 armaturtoppar är utfört.

Vi har tagit in offert på isolering av vindarna, men avvaktar med utförandet.

Hyran för ett par av våra hyreslokaler är höjt fr.o.m. årsskiftet. Skälet är att få en mer marknadsmässig hyra för de som låg väldigt lågt.

Vi har utfört en energikartläggning som innebär att vi har fått förslag på investeringar som bidrar till lägre kostnader.

Vi beviljades bidrag för denna energikartläggning från energimyndigheten med 50%, max 30.000kr. I juli skickade vi in om bidrag för att installera solceller.

De nya stadgarna som gick igenom på vår stämma den 16 april, delades ut under augusti.

Välkomstbrevet och kartan över vår källsortering är omgjord och kartan är utdelad till alla medlemmar.

Värmväxlare är bytt då det fanns misstanke om läckage.

Den stora ventilen för värmesystemet bytt då den ej gick att stänga.

Läckande ventil bytt till filtret där vårt vatten till värmesystemet går igenom.

Vi håller på med elmätning av fastigheten, garagen och tvättstugor för att förbereda oss på solceller.

Enkäter för att föreningen tar över förhandling av el är utfört och de flesta har skrivit på.

Vi undersöker nu vad som är bäst om hur många abonnemang vi bör ha , 3 eller 4.

Inre fonden är nu utbetald till medlemmar efter beslut på stämman.

Styrelsen har infört och utför kontroller i tvättstugor, brand och lekplats.

Vi har gjort en besparing p.g.a. fasadrenoveringen med ca 6 000m3 fjärrvärme.

Då elen höjts till nästan dubbel summa från den 1 maj 2018, så kan vi inte för dagen tala om vad det innebär i pengar.

Motioner från medlemmar:

Inga motioner har inkommit till den 28 februari 2019

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Miljöbidrag	2018
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el
2014	Grunden	Dränring
2016-2017	Fasad Hus C	Fasadrenovering med takbyte
2017	Fasad Hus B,A,D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2017	Nya entréer	Hus B, C och D

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Markskötsel har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert.
F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc, men anlitat mindre detta år
Under 2018 har trappstädningen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande.
Nycklar till garage samt parkeringstillstånd har under året skötts av Christina Selldén.

Städdagar

Under 2018 hade vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.
Den 21 april var det 21 deltagare. På hösten ägde städdagen rum den 20 oktober och bevisades av 24 medlemmar.
Påminner än en gång att vi har ett gemensamt ansvar för de allmänna utrymmena och marken.
Vill därför påpeka att vi gör detta för att hålla ner avgifterna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.
Andra och sista beslutet togs under stämman angående byte av stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Selldén	Ordförande
Roberto Olson de Souza	Kassör
Tina Urdahl	Ledamot/Sekreterare
Torgny Seger	Ledamot
Mimmi Broberg	HSB-ledamot
Olle Bolin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Selldén och Roberto Olson de Souza.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Selldén, Tina Urdahl, Roberto Olson de Souza, Torgny Seger.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Borg och Björn Brodin med Daniel som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-24 och fastställdes hos HSB 2018-11-23.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 120 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 10 överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 200.000kr och 2 020.000kr d.v.s. från 23.085kr/m² till 37.232kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris. Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 129	5206	5 219	5 112	5 059
Resultat efter finansiella poster	- 117	748	60	- 2 668	84
Årsavgift*, kr/kvm	802	802	802	802	802
Drift**, kr/kvm	453	430	414	378	370
Belåning, kr/kvm	5 860	3 189	3 329	3 345	3 347
Soliditet, %	11,7	15,06	17,08	16,7	24,3

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	414 620	2 817 094	1 428 560	747 640	5 407 914
Reservering till fond 2017		600 000	-600 000		
Reservering till fond 2016		654 000	654 000		
Ianspråktagande av fond 2017		-394 509	394 509		
Ianspråktagande av fond 2016		-292 737	292 737		
Balanserad i ny räkning			747 640	-747 640	
Årets resultat				-117 107	117 107
Belopp vid årets slut	414 620	3 022 585	1 970 709	- 117 107	5 290 806

Disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 176 200
Årets resultat	-117 107
	2 059 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond	394 509

Balanserat resultat	<u>1 853 602</u>
	2 059 093

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