



Org Nr: 712400-0568

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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 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	21	377
Parkeringar och garageplatser	97	0

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Vi fortsätter avtalet med det nya försäkringsbolaget under 2021.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Ingen höjning av avgifterna har skett under året.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Den individuella mätningen av el färdigställt och monterat. Installationen av solceller klart och så även med Vattenfall. Debiteringen av den individuella mätningen av el kom först igång under maj månad. Ingen debitering gjordes till medlemmarna under tiden från december 2019 till maj 2020.

Ledbelysning i trapphusen med nödbelysning (1st/våningsplan), samt i tvättstugorna är installerat med rörelsedetektorer. Bidraget för solcellsinstallationen är utbetalt under året. Summan blev 703.894 kr.

Mätning av energiförbrukning för garage och tvättstugor utfört. Inget anmärkningsvärt där.

Vi har fått beviljat bidrag till 7 st elladdstolpar, 105.000kr. Tyvärr har Vattenfall så lång väntetid så bidragstiden kanske löper ut. Antingen får vi söka om eller installera stolparna utan försörjning av el så länge.

Radonmätning påbörjades i november. Kommer att pågå in i 2021.

Lokal 9004 hyrs ut till Mimmis Second Hand. Lokal 9001 är nu uthyrd till Taras Hundsport.

3 nya parkeringsplatser är utökad. Breddning och målning av parkeringen bakom GV 16 – 18 kommer att utföras våren 2021 då vädret inte tillåtit utförandet.

Vi har beviljat en handikappanpassad entré till GV 16, som bekostas av Haninge Kommun.

Com Hem tog bort det analoga och införde digital TV under september. Löpte på u.a.

Inventering av matkällarförråd utfört och tillrättalagt till rätt ägare.

Det har varit ett antal stölder i föreningen bl.a. i förråd och en barnvagn som stod i trapphuset. Det har skett i fastigheten Gränsvägen 12 – 14.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

I föreningens förråd så stals en bormaskin, stege och häcksax. Bra om alla har ögonen öppna då det ser ut som någon har nyckel då det inte är uppbrutet.

Tvättstugan i port 12 har haft mycket problem med undermålig städning, samt kvarlämnade barnkläder.

Vi har haft rättproblem igen på ett par ställen. Nomor har tagit hand om detta.

Vi fick en ny förvaltare i HSB som dessvärre redan slutar nu till årsskiftet. En ny är tillsatt.

Förvaltningsavtalet omförhandlat med HSB. Sänktes med ca 30.000kr/år.

Försäkring finns för de medlemmar som arbetar i föreningen om olyckan är framme.

Vattenläcka från diskmaskin på Gränsvägen 12 i ett par omgångar.

Vi fortsätter med en HSB ekonom 1 år framåt som hjälper oss att sänka räntorna på våra lån.

Installation av bergvärme är på gång. Vattenfall försenar oss även här då vi behöver en ny servis för att försörja bergvärmepump och elladdstolpar med el.

På grund av pandemin har vi ställt in ekonomimöte för medlemmar, samt möte ang. bergvärmepump.

Källsorteringen har tyvärr inte fungerat till fullo. Kartonger i miljöhuset, samt elprylar etc.

En hel del saker har lämnats i korridorerna i källaren som andra medlemmar måste ta hand om för att kasta, då det utgör en brandrisk. Vi har ställen för att sortera våra avfall och större saker måste man frakta till SRV återvinning i Jordbro.

Beslut har tagits om att ha digital köhantering vid uthyrning av garage och förråd. Hanteringen påbörjas den 1 januari 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Laddstolpar	Installation av elsladdstolpar
2021	Bergvärme	Installation av bergvärme
2021	Styrssystem	Installation av nytt styrssystem för värme
2021	Servis	För el till bergvärme och elladdstolpar
2021	Låssystem	Utredning och jämför låssystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el
2014	Grunden	Dränering
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
2018	Miljöbidrag	
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling
2020	Vindsisolering	Avvaktar med utförandet

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Markskötsel har som vanligt mestadels skötts av Jan Wibert. Han utför ett fantastiskt arbete som gynnar föreningen i många avseenden.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc. Äppelträden blev beskärda under hösten.

Under 2020 har trappstädningen återigen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande, varav att avtalet beslöts förlängas.

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

Årlig kontroll av rökgasluckor, brandsläckare, nödbelysning utförs som vanligt av Dafo.

Brand- och lekplats ronder har under året utförts av Torgny Seger

Tvättstugeronder har under året skötts av Tina Urdahl.

Städdagar

Under 2020 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 25 april var det 13 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 24 oktober och bevistades av 20 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Stämman blev senarelagd 2 ggr p.g.a. pandemin.

Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christina Selldén	Ordförande
Olle Bolin	Ledamot/Sekreterare
Roberto Olson De Souza	Ledamot/Kassör
Tina Urdahl	Ledamot
Torgny Seger	Ledamot
Alexandra Aspberg	HSB-Ledamot

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

Olle Bohlin avgår p.g.a. han flyttat från föreningen.

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 Tommy Simonsen och Oscar Krylborn med Tommy 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 2020-09-28 och fastställdes hos HSB 2020-10-20.

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 penningvävt 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 117 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 7 överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 250.000kr och 1 800.000kr d.v.s. från 21.176 kr/m² till 32.442 kr/m²

De mindre lägenheterna har som vanligt betingat ett högre kvadratmeterpris.

Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet, men inte något anmärkningsvärt.

Värmekostnaden är ca 100.000kr lägre än föregående år. En mild vinter har bidragit med den lägre kostnaden, samt effekten av vår fasadrenovering med tillägsisolering.

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	818	818	806	802	802
Totala intäkter kr/kvm*	896	880	888	852	865
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	354	310	303	225	270
Belåning, kr/kvm	6 473	6 630	6 451	6 600	4 293
Räntekänslighet	8%	9%	9%	9%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	496	506	514	540	503
Energikostnader kr/kvm	192	172	187	183	195

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

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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

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, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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	5 431	5 301	5 342	5 129	5 206
Resultat efter finansiella poster	524	365	-1 039	-119	748
Soliditet	12%	10%	10%	12%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	5 430 720
Rörelsekostnader	- 4 649 710
Finansiella poster	- 256 911
Årets resultat	524 099
Planerat underhåll	+ 474 989
Avskrivningar	+ 1 087 511
Årets sparande	2 086 599
Årets sparande per kvm total yta	354

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 620	1 530 062	2 304 672	364 694
Reservering till fond 2020		427 000	-427 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-474 989	474 989	
Balanserat i ny räkning			364 694	-364 694
Årets resultat				524 099
Belopp vid årets slut	414 620	1 482 073	2 717 355	524 099

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 669 366
Årets resultat	524 099
Reservering till underhållsfond	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond	474 989
Summa till stämmans förfogande	3 241 455

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 241 455
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 430 720	5 301 335
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 745 239	-2 745 943
Övriga externa kostnader	Not 3	-125 269	-135 154
Planerat underhåll		-474 989	-404 315
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-216 702	-228 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 087 511	-1 056 428
Summa rörelsekostnader		<u>-4 649 710</u>	<u>-4 570 288</u>
Rörelseresultat		781 010	731 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 517	13 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-270 428</u>	<u>-379 607</u>
Summa finansiella poster		<u>-256 911</u>	<u>-366 353</u>
Årets resultat		524 099	364 694

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	38 915 742	39 658 253
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>38 915 742</u>	<u>39 658 253</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 916 242</u>	<u>39 658 753</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-231	150
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 004 177	1 185 717
Övriga fordringar	Not 11	94 045	660 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>238 573</u>	<u>246 654</u>
		<u>2 336 564</u>	<u>2 092 946</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 136 564</u>	<u>4 892 946</u>
Summa tillgångar		<u>44 052 806</u>	<u>44 551 698</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	414 620	414 620
Yttre underhållsfond	1 482 073	1 530 062
	<u>1 896 693</u>	<u>1 944 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 717 355	2 304 672
Årets resultat	524 099	364 694
	<u>3 241 455</u>	<u>2 669 366</u>
Summa eget kapital	<u>5 138 148</u>	<u>4 614 049</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>38 005 236</u>
	0	38 005 236
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 38 123 836	1 005 600
Leverantörsskulder	211 274	240 149
Skatteskulder	17 539	12 637
Övriga skulder	Not 16 81	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>561 928</u>	<u>673 947</u>
	<u>38 914 658</u>	<u>1 932 414</u>
Summa skulder	38 914 658	39 937 650
Summa eget kapital och skulder	<u>44 052 806</u>	<u>44 551 698</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	524 099	364 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 087 511	1 056 428
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 611 610</u>	<u>1 421 123</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	574 842	-649 899
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-135 992</u>	<u>-195 372</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 050 459</u>	<u>575 851</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-345 000</u>	<u>-1 276 988</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-345 000</u>	<u>-1 276 988</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-887 000</u>	<u>1 054 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-887 000</u>	<u>1 054 400</u>
Årets kassaflöde	818 459	353 264
Likvida medel vid årets början	3 985 718	3 632 454
Likvida medel vid årets slut	4 804 177	3 985 718

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.

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 ca 2,1 % av anskaffningsvärdet.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 358 000kr.

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 511 927	4 511 928
Individuell mätning el	51 995	0
Individuell mätning vatten	113 922	130 955
Hyror	446 053	417 268
Bredband	144 000	144 000
Övriga intäkter	227 160	106 885
Bruttoomsättning	<u>5 495 057</u>	<u>5 311 036</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-64 137	-9 488
Hyresförluster	-200	-213
	5 430 720	5 301 335
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	287 263	297 775
Reparationer	248 052	344 406
El	298 667	112 838
Uppvärmning	697 113	749 024
Vatten	299 734	282 666
Sophämtning	115 187	123 294
Fastighetsförsäkring	85 806	78 363
Kabel-TV och bredband	202 072	241 358
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	166 664	156 944
Förvaltningsarvoden	320 207	339 246
Övriga driftkostnader	24 474	20 029
	<u>2 745 239</u>	<u>2 745 943</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 234	24 036
Administrationskostnader	39 744	50 333
Extern revision	12 875	500
Konsultkostnader	38 856	41 725
Medlemsavgifter	18 560	18 560
	<u>125 269</u>	<u>135 154</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	140 100	136 500
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	39 625	46 683
Sociala avgifter	30 777	39 065
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>216 702</u>	<u>228 448</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	734	390
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 569	12 604
Övriga ränteintäkter	214	260
	<u>13 517</u>	<u>13 254</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	266 488	379 547
Övriga räntekostnader	3 940	60
	<u>270 428</u>	<u>379 607</u>

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	51 816 725	50 439 112
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Årets investeringar	345 000	1 377 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 491 277	52 146 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 488 024	-11 431 595
Årets avskrivningar	-1 087 511	-1 056 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 575 534	-12 488 025
Utgående bokfört värde	38 915 742	39 658 252
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 800 000	39 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 520 000	1 520 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 636 000	13 636 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 437 000	1 437 000
Summa taxeringsvärde	56 393 000	56 393 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 260	137 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 260	137 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-137 260	-137 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 260	-137 260
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	100 625
Årets investeringar	345 000	1 923 866
Omklassificering till byggnad	-345 000	-2 024 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 547	13 547
Momsfordran	80 498	0
Fordran bidrag solceller	0	646 878
	94 045	660 425

**HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förtbetalda kostnader	236 471	244 518
Upplupna intäkter	2 102	2 136
	238 573	246 654

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788968929	0,31%	2021-02-17	10 914 080	500 000
Nordea	39788969011	0,30%	2021-03-16	14 300 000	0
Nordea	39788969038	0,20%	2021-03-29	1 980 000	0
Nordea	39788988296	0,30%	2021-06-08	3 289 876	0
SBAB	20911557	1,07%	2021-03-08	7 639 880	0
				38 123 836	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 623 836

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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 säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 40 607 000 40 607 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	38 123 836	1 005 600
	38 123 836	1 005 600

Not 16 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	81	81
	81	81

Not 17 Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 838	4 443
Förtbetalda hyror och avgifter	465 878	391 903
Övriga upplupna kostnader	89 212	277 601
	561 928	673 947

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



HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Christina Sellén

.....
Olle Bolin

.....
Torgny Seger

.....
Roberto Olson De Souza

.....
Tina Urdahl

.....
Alexandra Aspberg

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Haninge den / 2021

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Christina Selldén
Styrelsens ordförande

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge, org.nr. 712400-0568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 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.

Revisor utsett 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 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. 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 Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn 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 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 den / 2021

.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor