



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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
Parkerings- och garageplatser	99	

Föreningens fastighet är byggd 1960 värdeår 1960.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Radonmätning utförd u.a.

P-platser; linjer målade samt breddning av dessa utanför GV 16-18.

Ny p-plats byggd bakom GV 12, en plats skapad vid miljöhuset, samt en plats mindre för gäster.

Målning av båda miljöhusen utförd av medlemmar.

Led armaturer installerade i miljöhusen.

Krisplan upprättad.

Installation av 8 st. el ladd stolpar och fått bidrag med 105.000 kr från Naturvårdsverket.

Bergvärmeinstallation upphandlad samt påbörjat och själva bormingen av 20st hål å 240m utförd.

En reserv AC införskaffat till elrum GV 20-22, samt larm för hög värme.

En tryckstegringspump för att öka värmen till Åkervägen är installerad.

Påkömingskydd på parkeringen är införskaffat och bytt.

Ventilation till styrelserummet installerat.

TV med kamera införskaffat i styrelserum så vi har kunnat ha digitala möten.

Årsstämman 2021 hölls digitalt och med poströstning.

Gränsvägen 16 är godkänt för handikappanpassning med ramp och fjärrstyrd port öppnare.

Byte av trafik skyltart på vår tomt.

Kompostnät införskaffat och utplacerat.

En del inbrott i källarförråd upprepade gånger, samt förstörelse av porten glas på Gränsvägen 12

Nytt glas monterat och är "okrossbart" vilket krävs idag vid ny installation.

Inbrott med krossade rutor har även skett hos Damfrisörskan.

Nya P-tillstånd är utdelade.

Vi har fått en ny ekonom och en ny förvaltare.

Vattenfall har varit och satt ut kordinatorna för ny mätstation då det inte finns tillräckligt med el i området och som ska försörja vår bergvärmeinstallation,

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**Motioner från medlemmar:**

Inga motioner har inkommit till den 28 februari 2022

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Bergvärme	Installation av bergvärme färdigställs
2022	Styrssystem	Installation av nytt styrsystem för värme
2022	Servis	För el till bergvärme och elladdstolpar
2022	Låssystem	Upphandlar och installerar låssystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Bergvärme	Borrning av 20 st hål á 240 m
2021	Laddstolpar	8 st elladdstolpar är installerade
2020	Vindsisolering	Avvaktar med utförandet
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling
2018	Miljöbidrag	
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar
2017	Fasad Hus B, A, D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2017	Nya entréer	Hus B, C och D
2016-2017	Fasad Hus C	Fasadrenovering med takbyte
2014	Grunden	Dränering
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el

Övriga väsentliga händelser**Markskötsel och städning**

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

Nu har även medlem Mats Andersson anslutit sig och tagit på sig dörr- och låskontroller, samt trädgårdsarbeten.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc.,

Under 2021 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 2021 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 24 april var det 22 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 16 oktober och bevisades av 22 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.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-12. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar dels digitalt, samt poströstning.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Styrelse

Styrelsemedlem	Roll
Christina Selldén	Ordförande
Tina Urdahl	Ledamot/sekreterare
Roberto Olson De Souza	Ledamot/kassör
Torgny Seger	Ledamot
Oscar Krylborn	Suppleant
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torgny Seger och Tina Urdal, samt suppleant Oscar Krylborn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
Helena Grönholm	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Tommy Simonsen.

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 2021-09-06 och fastställdes hos HSB 2021-10-30.

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 117 (117) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 6 (7) överlåtelser skett. Priset har legat mellan 1 440.000kr och 2 300.000kr d.v.s. från 25.806 kr/m² till 31.951 kr/m². Det här året har en större lägenhet ett betingat högre kvadratmeterpris. Totalt har priserna ökat precis som i resten av landet, men inte något anmärkningsvärt. Värmekostnaden är återigen lägre än tidigare år. En mild vinter har bidragit med den lägre kostnaden, samt effekten av vår fasadrenovering med tilläggsisolering.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	301	354	310	303	225
Skuldsättning, kr/kvm	7 230	6 473	6 630	6 451	6 600
Räntekänslighet, %	9%	8%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	201	192	172	187	183
Driftskostnad, kr/kvm*	541	496	506	514	540
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	818	806	802
Totala intäkter, kr/kvm*	875	896	880	888	852

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 376	5 431	5 301	5 342	5 129
Resultat efter finansiella poster i tkr	480	524	365	-1 039	-119
Soliditet %	11%	12%	10%	10%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**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 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.

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.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**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..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 376 184
Rörelsekostnader	-	4 715 905
Finansiella poster	-	180 446
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		479 833

Planerat underhåll	+	189 333
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 104 713
Årets sparande		1 773 879

Årets sparande per kvm total yta 301

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 620	0	1 482 073	2 717 355	524 099
Reservering till fond 2021			491 000	-491 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-189 333	189 333	
Balanserad i ny räkning				524 099	-524 099
Årets resultat					479 833
Belopp vid årets slut	414 620	0	1 783 740	2 939 787	479 833

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 241 454
Årets resultat	479 833
Reservering till underhållsfond	-491 000
Ianspråktagande av underhållsfond	189 333
Summa till stämmans förfogande	3 419 620

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **3 419 620**

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

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 376 184	5 430 720
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 985 687	-2 745 239
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 872	-125 269
Planerat underhåll		-189 333	-474 989
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-314 301	-216 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 713	-1 087 511
Summa rörelsekostnader		-4 715 905	-4 649 710
Rörelseresultat		660 279	781 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 729	13 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-195 175	-270 428
Summa finansiella poster		-180 446	-256 911
Årets resultat		479 833	524 099



HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 811 029	38 915 742
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 739 067	0
		<u>42 550 096</u>	<u>38 915 742</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 550 596</u>	<u>38 916 242</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 304	-231
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 423 869	2 004 177
Övriga fordringar	Not 10	13 547	94 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	263 645	238 573
		<u>4 711 365</u>	<u>2 336 564</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 511 365</u>	<u>5 136 564</u>
Summa tillgångar		<u>50 061 961</u>	<u>44 052 806</u>

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	414 620	414 620
Yttre underhållsfond	1 783 740	1 482 073
	<u>2 198 360</u>	<u>1 896 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 939 787	2 717 355
Årets resultat	479 833	524 099
	<u>3 419 620</u>	<u>3 241 455</u>
Summa eget kapital	<u>5 617 981</u>	<u>5 138 148</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 485 086	0
	<u>20 485 086</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 102 500	38 123 836
Leverantörsskulder	1 146 248	211 274
Skatteskulder	17 914	17 539
Övriga skulder	Not 15 0	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 692 232	561 928
	<u>23 958 894</u>	<u>38 914 658</u>
Summa skulder	44 443 980	38 914 658
Summa eget kapital och skulder	<u>50 061 961</u>	<u>44 052 806</u>

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	479 833	524 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 104 713	1 087 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 584 546	1 611 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 891	574 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 065 572	-135 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 695 009	2 050 459
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 739 067	-345 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 739 067	-345 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 463 750	-887 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 463 750	-887 000
Årets kassaflöde	2 419 692	818 459
Likvida medel vid årets början	4 804 177	3 985 718
Likvida medel vid årets slut	7 223 869	4 804 177

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 2,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % 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 358 000 kr.

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 512 303	4 511 927
Individuell mätning el	156 846	51 995
Individuell mätning vatten	77 801	113 922
Hyror	425 572	446 053
Bredband	144 000	144 000
Övriga intäkter	73 402	227 160
Bruttoomsättning	5 389 924	5 495 057
Avgifts- och hyresbortfall	-13 226	-64 137
Hysesförluster	-514	-200
	5 376 184	5 430 720
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	360 839	287 263
Reparationer	270 472	248 052
El	385 379	298 667
Uppvärmning	730 100	697 113
Vatten	301 872	299 734
Sophämtning	141 484	115 187
Fastighetsförsäkring	95 655	85 806
Kabel-TV och bredband	204 061	202 072
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	169 634	166 664
Förvaltningsarvoden	307 759	320 207
Övriga driftkostnader	18 433	24 474
	2 985 687	2 745 239
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 600	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 473	15 234
Administrationskostnader	43 439	39 744
Extern revision	12 550	12 875
Konsultkostnader	6 250	38 856
Medlemsavgifter	18 560	18 560
	121 872	125 269
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 489	140 100
Revisionsarvode	8 000	6 000
Övriga arvoden	59 200	11 000
Löner och övriga ersättningar	10 800	28 625
Sociala avgifter	46 612	30 777
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	314 301	216 702

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 893	734
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 604	12 569
Övriga ränteintäkter	232	214
	14 729	13 517
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	193 679	266 488
Övriga räntekostnader	1 496	3 940
	195 175	270 428

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 161 725	51 816 725
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Årets investeringar	0	345 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 491 277	52 491 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 575 535	-12 488 024
Årets avskrivningar	-1 104 713	-1 087 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 680 248	-13 575 535
Utgående bokfört värde	37 811 029	38 915 742
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 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 739 067	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 739 067	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	13 547	13 547
Momsfordran	0	80 498
	13 547	94 045
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	261 543	236 471
Upplupna intäkter	2 102	2 102
	263 645	238 573
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758226614	0,24%	2022-04-12	5 000 000	0
Nordea	39798267338	0,49%	2023-02-15	10 789 080	0
Nordea	39798270894	0,29%	2022-03-16	14 300 000	0
Nordea	39798270908	0,21%	2022-03-29	1 980 000	0
Nordea	39798270916	0,75%	2025-05-21	2 878 626	822 500
Nordea	39798271726	0,75%	2025-02-19	7 639 880	0
				42 587 586	822 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 475 086

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 485 086

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 43 000 000 40 607 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	22 102 500	38 123 836
	22 102 500	38 123 836

Not 15 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	81
	0	81

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 046	6 838
Förutbetalda hyror och avgifter	451 321	465 878
Övriga upplupna kostnader	224 865	89 212
	692 232	561 928

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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****2021-12-31 2020-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av 2022-02-28



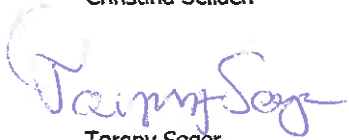
Christina Sellén



Tina Urdahl



Roberto Olson De Souza

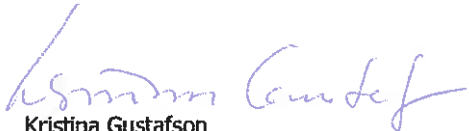


Torgny Seger



Alexandra Aspberg

Vår revisionsberättelse har 22 - 02 - 28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisorOla Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 revisionssed 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 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 räkenskaperna. 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 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

28/2 2022

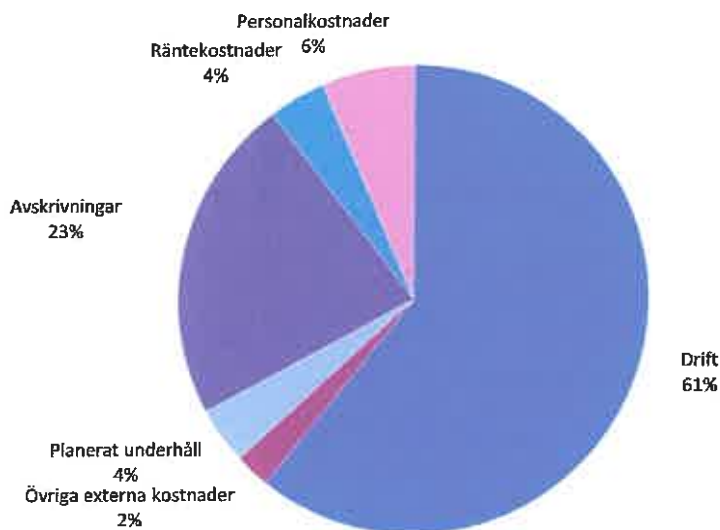
Digitalt signerad av



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**