



Org Nr: 712400-0568

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0568

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0568 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:199	1960-01-01	1958
Ribby 2:200	1960-01-01	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lokaler (hyresrätt)	377
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5513
101	p-platser och garage	0
Totalt 218 objekt		5890

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 78 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Selldén	Ordförande	2011-04-19	
Roberto Olson De Souza	Kassör	2017-04-12	
Tina Maria Urdahl	Sekreterare	2016-05-26	
Torgny Seger	Ledamot	2018-05-01	
Oscar Krylborn	Ledamot	2022-04-14	
Alexandra Asperg	HSB-ledamot	2020-02-05	
Oscar Krylborn	Suppleant	2021-04-14	2022-04-14



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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christina Selldén, Torgny Seger, Tina Urdahl, Roberto Olson de Souza.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Kristina Gustafson med Helena Grönholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tommy Simonsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-28. På stämman deltog 22, varav 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3% under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-21.

Genomfört och planerat underhåll

Lyktstolpar på P-platser bakom GV 12 – 14 : Ny kabeldragning

Styrelserum ommålat

Entréer målade

Utebord och bänkar ommålade

Gränsvägen 14 har handikappsanpassats

Ekonomimöte/Verksamhetsanalys för medlemmar har genomförts

Åtgärd för en översvämmad gårdsbrunn.

Fem års besiktning av fasadrenoveringen

Bygglov från kommun på placering av ny servis / elstation

Elstolpe flyttad

Bergvärmeinstallation är helt installerad. Vattenfalls leverans av elskåp gör att det drar ut på tiden och skåpet kommer att levereras först under mars 2023

Skyddsrummen besiktigade, samt iordningsställande av inne-och uteluckor

Vattentankar i plast har införskaffats till skyddsrummen

Underlag och beslut för digitalt låssystem. Avvaktar med utförandet tills vi har förhandlat om räntor på några av våra lån OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) utfört. Vi är inte godkända utan är en del åtgärder att utföra.

Stampsolning har skett i alla lägenheter, tvättstugor etc.

11 st. Råttstationer är utplacerade och kommer att finnas i minst 2 år

Villkorsändringar har genomförts dådet gäller hyra av garage och förråd. Det nya i villkoren innebär att vi kan höja hyran om vi vill varje år

Vi har beslutat om vindsisolering som kommer att utföras januari 2023

Ett par större kompostkärl införskaffat och utplacerats.

Taket på GV 12 – 14: läckande genomföringar har tätats

Vi har bytt drifttekniker 2 ggr under 2022

Vi har ny förvaltare Madeleine Werna från sista kvartalet av 2022.

Takinspektion har utförts. En hel del att åtgärda då det gäller säkerhet. Kostar en hel del och måste utföras.

"Frisering" av träd äppelträd har utförts av medlemmar

En del strömavbrott till Undercentralen som försörjer oss med värme, varmvatten etc. har varit p.g.a. kommunikations fel mellan el ladd stolparna

Solceller:

Under år 2022 har föreningen förbrukat 307 MWh varav 106 MWh är genererat från solcellerna.

Av föreningens totala förbrukning utgör solcellernas energi 34%. Överskott på 37 MWh säljs tillbaka till Vattenfall. Kostnad för föreningens förbrukning är 545 503 kr så i genomsnitt över år 2022 har varje kWh haft ett pris på 2,70 kr.

Föreningen har den senaste tiden gjort följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Upphandling av digitalt låssystem
2022	Installation av nytt styrsystem för värme
2022	Installation av bergvärme färdigställt
2021	8 st elladdstolpar installerade
2021	Borrning av 220 t hål å 240 m
2019	Montering av solceller på tak
2017	Nya entéer hus B, C och D
2017	Fasadrenovering Hus B, A, D och takbyte Hus A
2016 -2017	Fasadrenovering med takbyte Hus C
2014	Dränering av grunden
2009	Stambyte av alla fastigheter samt el

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Säkerhetsåtgärder på alla tak
2023	Vindsisolering på vindarna i alla 4 fastigheter
2023	För bergvärme levereras Vattenfalls elskåp under 2023
2023	Servis för el till bergvärme och elladdstolpar
2023	Digitalt låssystem installeras

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

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

Medlem Mats Andersson utför dörr-och låskontroller.

Under 2022 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 2022 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 23 april var det 18 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 15 oktober och bevistades av 21 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Priset har legat mellan 1 250.000kr och 1 900.000kr d.v.s. från 20 325 kr/m² till 37 441 kr/m²

Det här året har en mindre lägenhet ett betingat högre kvadratmeterpris.

Totalt har priserna legat still och varken höjt eller sänkts något anmärkningsvärt.

Värmekostnaden är lägre än vad vi budgeterat. Det har återigen varit en mild vinter som har bidragit med den lägre kostnaden, samt effekten av vår fasadrenovering med tilläggsisolering.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HB 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 och övrig intressent.

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

Förtydlighet 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	215	301	354	310	303
Skuldsättning, kr/kvm	7 085	7 230	6 473	6 630	6 451
Räntekänslighet, %	9	9	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	207	201	192	172	187
Driftskostnad, kr/kvm	610	541	496	506	514
Årsavgifter, kr/kvm	825	818	818	818	806
Totala intäkter, kr/kvm	882	875	896	880	888
Nettoomsättning, tkr	5 491	5 376	5 431	5 301	5 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	480	524	365	-1 039
Soliditet, %	12	11	12	10	10

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	414 620	0	0	414 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 783 740	0	471 995	2 255 735
S:a bundet eget kapital, kr	2 198 360	0	471 995	2 670 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 939 787	479 833	-471 995	2 947 625
Årets resultat, kr	479 833	-479 833	19 822	19 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 419 620	0	-452 173	2 967 447
S:a eget kapital, kr	5 617 980	0	19 822	5 637 802

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 613 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 005 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 419 620
Årets resultat, kr	19 822
Reservation till underhållsfond, kr	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 005
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 967 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 967 447

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 490 838	5 376 184
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 385 234	-2 985 687
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 068	-121 872
Planerat underhåll		-141 005	-189 333
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-385 036	-314 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 104 713</u>	<u>-1 104 713</u>
Summa rörelsekostnader		-5 148 056	-4 715 905
Rörelseresultat		342 782	660 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 871	14 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-341 830</u>	<u>-195 175</u>
Summa finansiella poster		-322 960	-180 446
Årets resultat		19 822	479 833

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 706 316	37 811 029
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 480 451	4 739 067
		<u>43 186 767</u>	<u>42 550 096</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 187 267</u>	<u>42 550 596</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33 363	10 304
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 123 013	4 423 869
Övriga fordringar	Not 10	13 723	13 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	278 375	263 645
		<u>2 448 474</u>	<u>4 711 365</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 248 474</u>	<u>7 511 365</u>
Summa tillgångar		<u>48 435 742</u>	<u>50 061 961</u>

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	414 620	414 620
Yttre underhållsfond	2 255 735	1 783 740
	<u>2 670 355</u>	<u>2 198 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 947 625	2 939 787
Årets resultat	19 822	479 833
	<u>2 967 448</u>	<u>3 419 620</u>
Summa eget kapital	<u>5 637 803</u>	<u>5 617 981</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 873 506	20 485 086
	<u>8 873 506</u>	<u>20 485 086</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 32 891 580	22 102 500
Leverantörsskulder	216 907	1 146 248
Skatteskulder	0	17 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 815 946	692 232
	<u>33 924 433</u>	<u>23 958 894</u>
Summa skulder	42 797 939	44 443 980
Summa eget kapital och skulder	<u>48 435 742</u>	<u>50 061 961</u>

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	19 822	479 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 104 713	1 104 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 124 535	1 584 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 965	44 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-823 541	1 065 572
Kassaflöde från löpande verksamhet	263 029	2 695 009
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 741 384	-4 739 067
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 741 384	-4 739 067
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-822 500	4 463 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-822 500	4 463 750
Årets kassaflöde	-2 300 856	2 419 692
Likvida medel vid årets början	7 223 869	4 804 177
Likvida medel vid årets slut	4 923 013	7 223 869

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 1 519 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.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 545 771	4 512 303
Individuell mätning el	238 204	156 846
Individuell mätning vatten	70 212	77 801
Hyror	436 957	425 572
Bredband	144 000	144 000
Övriga intäkter	74 711	73 402
Bruttoomsättning	<u>5 509 855</u>	<u>5 389 924</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 917	-13 226
Hyresförluster	-100	-514
	<u>5 490 838</u>	<u>5 376 184</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	569 061	360 839
Reparationer	259 128	270 472
El	480 118	385 379
Uppvärmning	703 179	730 100
Vatten	346 942	301 872
Sophämtning	147 397	141 484
Fastighetsförsäkring	109 867	95 655
Kabel-TV och bredband	201 808	204 061
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 994	169 634
Förvaltningsarvoden	379 252	307 759
Övriga driftkostnader	20 488	18 433
	<u>3 385 234</u>	<u>2 985 687</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 000	1 600
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 928	39 473
Administrationskostnader	44 630	43 439
Extern revision	13 250	12 550
Konsultkostnader	12 500	6 250
Medlemsavgifter	18 760	18 560
	<u>132 068</u>	<u>121 872</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 076	189 489
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	15 000	59 200
Löner och övriga ersättningar	110 900	10 800
Sociala avgifter	57 860	46 612
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>385 036</u>	<u>314 301</u>

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 223	1 893
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 273	12 604
Övriga ränteintäkter	375	232
	18 871	14 729
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	340 870	193 679
Övriga räntekostnader	960	1 496
	341 830	195 175

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 161 725	52 161 725
Anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 491 277	52 491 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 680 248	-13 575 535
Årets avskrivningar	-1 104 713	-1 104 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 784 961	-14 680 248
Utgående bokfört värde	36 706 316	37 811 029
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 200 000	39 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 029 000	1 520 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 250 000	13 636 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	1 437 000
Summa taxeringsvärde	69 667 000	56 393 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 739 067	0
Årets investeringar	1 741 384	4 739 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 480 451	4 739 067
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	13 582	13 547
Skattefordran	141	0
	13 723	13 547
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	271 604	261 543
Upplupna intäkter	6 771	2 102
	278 375	263 645

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 800 000	2 800 000		
		2 800 000	2 800 000		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758257064	2,89%	2023-03-16	14 300 000	0
Nordea	39758257218	2,91%	2023-03-29	1 980 000	0
Nordea	39758264672	1,99%	2023-07-12	5 000 000	0
Nordea	39798267338	0,49%	2023-02-15	10 789 080	0
Nordea	39798270916	0,75%	2025-05-21	2 056 126	822 500
Nordea	39798271726	0,75%	2025-02-19	7 639 880	0
				41 765 086	822 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 652 586
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 873 506
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	43 000 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		32 891 580	22 102 500		
		32 891 580	22 102 500		
Varav amortering		822 500	822 500		
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		50 389	16 046		
Förutbetalda hyror och avgifter		453 084	451 321		
Övriga upplupna kostnader		312 473	224 865		
		815 946	692 232		
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Christina Sellén

Roberto Olson De Souza

Tina Maria Urdahl

Torgny Seger

Oscar Krylborn

Alexandra Aspberg

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

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 2022.

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 2022 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Brf Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Haninge

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Höjden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA SELLDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:22:00



TINA MARIA URDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 18:06:23



ROBERTO OLSON DE SOUZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 07:18:14



ALEXANDRA ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 16:17:24



OSCAR KRYLBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 10:04:27



TORGNY SEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:26:56



KRISTINA GUSTAFSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 11:28:25



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 11:54:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Höjden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA GUSTAFSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 11:32:53



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

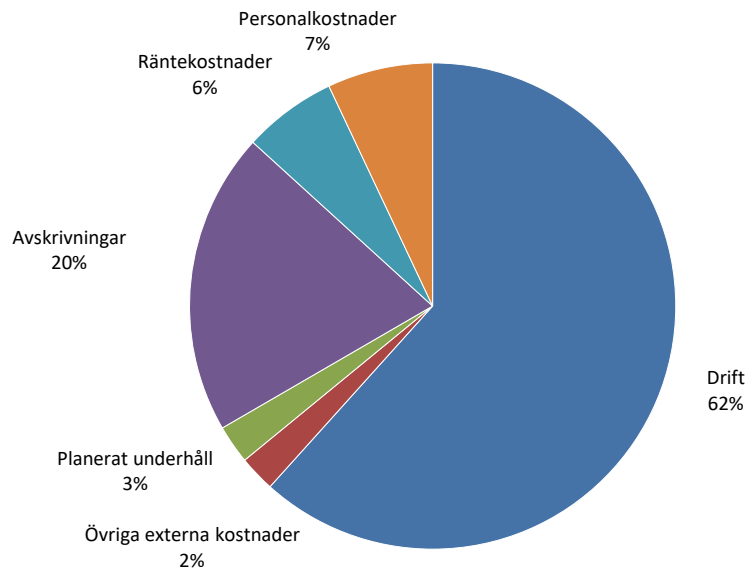
E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 11:55:43





HSB Bostadsrättsförening Höjden i Västerhaninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

