



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Höjden i Västerhaninge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0568 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	302
15	förråd	75
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5513
50	p-platser	0
51	garageplatser	0
Totalt 217 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.
Christina Selldén	Ordförande	2011-04-19
Torgny Seger	Ledamot	2018-05-01
Tina Maria Urdahl	Ledamot	2016-05-26
Roberto Olson De Souza	Ledamot	2017-04-12
Alexandra Aspberg	Ledamot	2020-02-05
Oscar Krylborn	Ledamot	2022-04-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Urdahl, Torgny Seger och Oscar Krylborn. Roberto Olson de Souza kommer att flytta och ska därmed ersättas.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Selldén, Torgny Seger, Tina Maria Urdahl och Roberto Olson De Souza.

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 och Patryk Ginczelewski, valda vid föreningsstämman. Tommy är sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27. På stämman deltog 16 personer varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3% per 2023-10-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Genomfört och planerat underhåll

Uppsägning av Dafo Brand Avtal skrivet med Fire Safe för förebyggande brandsäkerhet
Reglering av sophantering för att minska utgifter Restavfall hämtas varannan vecka istället för varje vecka
Miljöhus målade invändigt
Asfaltering som återställde efter borring av bergvärmerör, samt parkering bakom GV 12-14
Påkörningsskydd utbytt på parkering vid miljöhus ÅV4
Parkeringslinjer målade
Skyddsrummen inventerade och inspekterade, samt åtgärdade till status som bör vara
Fem års besiktning av fasadrenoveringen varav de mesta åtgärderna är utförda
Besiktning av linbana och lekplats utförd och anmärkningar är utförda
Ny energideklaration är utförd Alla fastigheter klassas till C, vilket innebär lägre ränta vid lån både för förening och som enskild medlem
Ett dieselaggregat är införskaffat som kan användas vid strömavbrott
Det mesta taksäkerhetsarbete har utförts Bl.a. nya stegar upp till vindarna

11 st Råttstationer är utplacerade och rapporterna visar att det sjunkit med råttbesök Vid miljöhuset ÅV finns fortfarande en del aktivitet.

Bergvärmeinstallation är helt klar. Trots mycket förseningar från Vattenfall så är bergvärmepumparna igång och försörjer oss sedan december 2023.

Föreningen har den senaste tiden gjort följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Säkerhetsåtgärder på alla tak
2023	Servis för el till bergvärme och elladdstolpar
2023	Vindsisolering på vindarna i alla 4 fastigheter
2022	Installation av nytt styrsystem för värme
2022	Installation av bergvärme färdigställt
2021	8 st elladdstolpar installerade
2021	Borrning av 220 t håll 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
2024	Isolering av undercentral pga ljud
2024	Underhållsplan för 50 år tas fram
2024	Installerar digitalt låssystem

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Markskötsel har skötts av Jan Wibert, Anci Lundqvist, Mats Andersson och Helena Grönholm. De utför ett fantastiskt arbete som gynnar föreningen i många avseenden.

Medlem Mats Andersson utför även dörr-och låskontroller.

Under 2023 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 Selldén.

Årlig kontroll av rökgasluckor, brandsläckare, nödbelysning utförs av vår nya entreprenör Fire Safe.

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

Tvättstugeronder har under året skötts av Tina Urdahl.

Städdagar

Under 2023 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.

På våren den 22 april var det 19 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 22 oktober och bevistades av 19 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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	215	301	354	310
Skuldsättning, kr/kvm	6 929	7 085	7 230	6 473	6 630
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 402	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	8	9
Energikostnad, kr/kvm	241	207	201	192	172
Årsavgifter, kr/kvm	849	825	818	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	987	882	875	896	880
Nettoomsättning, tkr	5 757	5 491	5 376	5 431	5 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-548	20	480	524	365
Soliditet, %	11	12	11	12	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltal nya för 2023 saknar siffror för jämförelseår.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter i mars 2024 med 10 %

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
Underhållsfond, kr	2 255 735	0	432 408	2 688 143
S:a bundet eget kapital, kr	2 670 355	0	432 408	3 102 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 947 625	19 822	-432 408	2 535 040
Årets resultat, kr	19 822	-19 822	-548 219	-548 219
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 967 447	0	-980 627	1 986 821
S:a eget kapital, kr	5 637 802	0	-548 219	5 089 584

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 592 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	2 967 448
Årets resultat, kr	-548 219
Reservation till underhållsfond, kr	-589 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 592
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 986 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 986 821

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 756 857	5 490 838
Elstöd		101 243	0
Summa Rörelseintäkter		5 858 100	5 490 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 524 664	-3 489 188
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 245	-169 119
Personalkostnader	Not 5	-336 573	-385 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 104 713	-1 104 713
Summa Rörelsekostnader		-5 158 195	-5 148 056
Rörelseresultat		699 905	342 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	59 343	18 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 307 467	-341 830
Summa Finansiella poster		-1 248 124	-322 960
Resultat efter finansiella poster		-548 219	19 822
Resultat före skatt		-548 219	19 822
Årets resultat		-548 219	19 822

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	36 480 216	36 706 316
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 609 259	6 480 451
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 089 475	43 186 767

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**43 089 975 43 187 267**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		81 742	33 363
Aktuell skattefordran	Not 11	0	141
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 442 634	2 136 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	226 201	278 375
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 750 578	2 448 474

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 800 000	2 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 800 000	2 800 000

Summa Omsättningstillgångar**4 550 578 5 248 474****Summa Tillgångar****47 640 553 48 435 742**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	414 620	414 620
Fond för yttre underhåll	2 688 143	2 255 735
Summa Bundet eget kapital	3 102 763	2 670 355

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	2 535 040	2 947 625
Årets resultat	-548 219	19 822
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	1 986 821	2 967 448

Summa Eget kapital**5 089 584****5 637 803**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 051 006	8 873 506
Summa Långfristiga skulder		8 051 006	8 873 506

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 758 455	32 891 580
Leverantörsskulder		980 945	216 907
Skatteskulder	Not 16	6 579	0
Övriga kortfristiga skulder		9 679	9 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	744 305	806 292
Summa Kortfristiga skulder		34 499 963	33 924 433

Summa Skulder**42 550 969****42 797 939****Summa Eget kapital och skulder****47 640 553****48 435 742**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	699 905	342 782
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 104 713	1 104 713
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 104 713	1 104 713
------------------	------------------

Erhållen ränta	45 335	18 871
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 213 837	-307 487
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

636 116	1 158 878
----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 705	-37 965
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	615 025	-857 884
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

630 730	-895 849
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 266 846	263 029
------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 007 420	-1 741 384
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 007 420	-1 741 384
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-955 625	-822 500
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-955 625	-822 500
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-696 200	-2 300 856
-----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	4 923 013	7 223 869
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 226 813	4 923 013
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	358 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 682 118	4 545 771
	Hyror lokaler	235 225	220 716
	Hyror garage och parkeringsplatser	217 896	193 689
	Hyror förbrukningsbaserad	410 422	314 704
	Hyror informationsöverföring	143 625	144 000
	Hyror övrigt	18 160	15 220
	Övriga primära intäkter	69 569	75 755
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 777 015	5 509 855
	Avgiftsbortfall	-16 980	-16 349
	Hyresbortfall	-3 178	-2 668
	<i>Summa</i>	-20 158	-19 017
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 756 857	5 490 838

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-297 400	-428 976
	Snö och halk-bekämpning	-229 802	-140 085
	Reparationer	-406 700	-259 128
	Planerat underhåll	-156 592	-141 005
	El	-371 629	-480 118
	Uppvärmning	-663 797	-703 179
	Vatten	-385 762	-346 942
	Sophämtning	-193 068	-147 397
	Fastighetsförsäkring	-145 024	-109 867
	Kabel-TV och bredband	-201 937	-201 808
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 714	-167 994
	Förvaltningsavtalskostnader	-298 239	-362 689
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 524 664	-3 489 188

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 814	-41 928
	Administrationskostnader	-22 870	-36 328
	Extern revision	-14 875	-13 250
	Medlemsavgifter	-18 560	-18 560
	Föreningsverksamhet	-14 643	-14 069
	Övriga förvaltningskostnader	-95 483	-43 984
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-192 245	-169 119

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-8 000
	Övriga arvoden	-215 400	-208 076
	Löner och övriga ersättningar	-60 200	-110 900
	Sociala avgifter	-50 973	-58 060
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-336 573	-385 036
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	717	1 223
	Ränteintäkter HSB bunden placering	57 990	17 273
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	636	375
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 343	18 871
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 306 334	-340 870
	Övriga räntekostnader	-1 133	-960
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 307 467	-341 830

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 161 725	52 161 725
	Ingående anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
	Årets investeringar	878 612	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 369 889	52 491 277
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 784 961	-14 680 248
	Årets avskrivningar	-1 104 713	-1 104 713
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 889 674	-15 784 961
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 480 216	36 706 316
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 200 000	48 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 029 000	2 029 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 250 000	19 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	188 000
	<i>Summa</i>	69 667 000	69 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	43 000 000	43 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 480 451	4 739 067
	Årets investeringar	1 007 420	1 741 384
	Omklassificering till byggnad	-878 612	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 609 258	6 480 451
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	141
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	141

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 426 813

2 123 013

Övriga fordringar

15 821

13 582

Summa Övriga fordringar

1 442 634

2 136 595

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

14 008

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

212 193

278 375

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

226 201

278 375

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 800 000

2 800 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 800 000

2 800 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,75%	2025-02-19	7 639 880	0
Nordea	0,75%	2025-05-21	1 233 626	822 500
Nordea	4,49%	2024-07-12	5 000 000	0
Nordea	4,38%	2024-03-28	1 980 000	0
Nordea	4,47%	2024-03-18	14 300 000	0
Nordea	4,58%	2024-02-15	10 655 955	177 500
			40 809 461	1 000 000

Långfristig del

8 051 006

Nästa års amortering av långfristig skuld

822 500

Lån som ska konverteras inom ett år

31 935 955

Kortfristig del

32 758 455

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

6 579

0

Summa Skatteskulder

6 579

0

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	456 838	443 430
	Upplupna räntekostnader	144 019	50 389
	Övriga upplupna kostnader	143 448	312 473
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	744 305	806 292

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-15 kl. 12:59:04



TINA MARIA URDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 19:38:32



ROBERTO OLSON DE SOUZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 16:12:18



ALEXANDRA ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 16:33:54



OSCAR KRYLBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 15:45:39



TORGNY SEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 19:20:39



KRISTINA GUSTAFSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 11:08:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:34:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-02-17 kl. 11:10:17



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:32:55



HSB – där möjligheterna bor