



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-9572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Filmcementet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1955
Filmcementet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1955
Magnoskopet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-01-01	1955
Magnoskopet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-01-01	1955
Tonlampan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-10-01	1955

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
35	lokaler (hyresrätt)	1 884
751	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 962
215	p-platser	0
84	garageplatser	1 454
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	190
Totalt 1 086 objekt		46 490

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Panzar	Ordförande	2023-06-29	
Ann Panzar	Ledamot	2022-06-09	
Jenny Bladh	Ordförande	2021-05-27	2023-06-28
Håkan Samuelsson	Ledamot	2023-06-29	
Kjell Ottosson	Ledamot	2016-06-14	
Kåre Eriksson	Ledamot	2022-06-29	
Carina Löv	Ledamot	2016-06-14	
Gabriela Gnaczyńska	Ledamot	2023-06-29	
Sébastien Oberlé	Ledamot	2023-06-29	
Mattias Karl Vi Björkas	Ledamot	2022-06-09	
Amanda Möller	Ledamot	2023-06-29	
Viktor Kozlowski Kozlowski	Suppleant	2017-06-15	
Lucia Persson	Suppleant	2023-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Panzar samt Mattias Björkas.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Panzar, Amanda Möller och Gabriela Gnaczyńska.

Revisorer har varit: Bertil Roos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kerstin Ahlberg (sammankallande) och Gabriella Kruse, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% 2023-01-01.

Föreningen har en 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 2023-05-05

Under året blev de sista ombyggda lägenheterna färdigställda och sålda.

Vi har installerat sex laddplatser, med stöd från Naturvårdsverket.

Vi har även digitaliserat inloggningsen till föreningslokalen, och bokning sker numer digitalt på samma sätt som till tvättstugorna.

Reliningen har gått in i sitt slutskede, dagvattenledningar har bytts ut med start på Harpsundsvägen 109-111.

Vi har påbörjat ett arbete med att skapa säkrare tak, genom att montera nya snörasskydd ovanför entréer och gångar.

Vi har även monterat nya flaggstänger på alla gårdar, samt köpt in julbelysning, vimplar och flaggor till dessa.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	upprustning av utemiljö Projektstart 2022
2022	Nedstängning av sopsug
2022	OVK
2021	Spolning av stammar

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

Relining
Målning av trapphus på Trollesundsvägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 76 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 968 och under året har det tillkommit 92 och avgått 83 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 977.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	130	132	187	153
Skuldsättning, kr/kvm	1 851	1 811	1 851	1 914	2 039
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 994	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	249	194	184	163	164
Årsavgifter, kr/kvm	684	669	648	629	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	733	684	668	637
Nettoomsättning, tkr	35 159	34 242	33 320	32 551	31 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 695	1 367	-1 101	2 271	2 420
Soliditet, %	36	39	34	33	31

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

Nya nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 saknar tidigare års jämförelsetal, därav 0.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär 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 inför 2024 med 6%.

Framtida investeringar kommer att finansieras med sparandet i föreningen samt nya lån. Avgifterna kan komma att höjas men det är beroende av utvecklingen på räntemarknaden framgent.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 330 505	0	6 272 000	8 602 505
Upplåtelseavgifter, kr	33 738 938	0	3 473 000	37 211 938
Underhållsfond, kr	17 341 886	0	-1 656 126	15 685 760
S:a bundet eget kapital, kr	53 411 329	0	8 088 874	61 500 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 320 143	1 370 858	1 656 126	7 347 128
Årets resultat, kr	1 370 858	-1 370 858	-3 694 629	-3 694 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 691 001	0	-2 038 503	3 652 499
S:a eget kapital, kr	59 102 330	0	6 050 371	65 152 702

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 038 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 694 126 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	5 691 002
Årets resultat, kr	-3 694 629
Reservation till underhållsfond, kr	-2 038 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 694 126
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 652 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 652 499

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	35 159 089	34 182 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 246 070	1 311 959
Summa Rörelseintäkter		36 405 159	35 494 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-32 365 467	-25 938 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 761 175	-1 599 285
Personalkostnader	Not 6	-369 655	-2 277 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 748 668	-3 725 436
Summa Rörelsekostnader		-38 244 966	-33 540 719
Rörelseresultat		-1 839 807	1 953 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	61 355	34 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 916 177	-616 965
Summa Finansiella poster		-1 854 822	-582 806
Resultat efter finansiella poster		-3 694 629	1 370 858
Resultat före skatt		-3 694 629	1 370 858
Årets resultat		-3 694 629	1 370 858

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	137 107 702	123 981 117
Maskiner och andra tekniska anläggningar		404 353	472 728
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	27 156 732	5 493 398
Summa Materiella anläggningstillgångar		164 668 787	129 947 242

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	900	900
Summa Finansiella anläggningstillgångar		900	900

Summa Anläggningstillgångar

164 669 687 **129 948 142**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 158	60 660
Övriga kortfristiga fordringar		13 061 696	12 624 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 780 210	2 679 822
Summa Kortfristiga fordringar		15 888 064	15 364 690

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000	6 001 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000	6 001 000

Summa Omsättningstillgångar

15 889 064 **21 365 690**

Summa Tillgångar

180 558 751 **151 313 832**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 814 443	36 069 443
Fond för yttre underhåll	15 685 760	17 341 886
Summa Bundet eget kapital	61 500 203	53 411 329

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 347 128	4 320 143
Årets resultat	-3 694 629	1 370 858
Summa Fritt eget kapital	3 652 499	5 691 002

Summa Eget kapital

65 152 702	59 102 331
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 550 000	26 247 143
Summa Långfristiga skulder		24 550 000	26 247 143

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	61 503 227	56 677 484
Leverantörsskulder		23 771 436	3 608 361
Skatteskulder	Not 15	85 818	35 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	742 910	784 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 752 658	4 857 916
Summa Kortfristiga skulder		90 856 049	65 964 358

Summa Skulder

115 406 049	92 211 501
--------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

180 558 751	151 313 832
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 839 807	1 953 664
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 748 668	3 725 436
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 748 668	3 725 436
Erhållen ränta	61 355	34 159
Erlagd ränta	-1 743 698	-615 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 518	5 097 573
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-223 603	-482 449
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 893 469	323 274
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	19 669 866	-159 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 896 384	4 938 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-38 470 213	-6 144 398
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 470 213	-6 144 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	9 745 000	8 770 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 128 600	-1 871 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 873 600	6 898 600
Årets kassaflöde	-5 700 229	5 692 599
Likvida medel vid årets början	18 521 315	12 828 715
Likvida medel vid årets slut	12 821 086	18 521 315

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	0 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	29 499 944	28 705 848
	Hyror lokaler	1 432 268	1 267 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 045 836	950 337
	Individuell mätning och debitering av el	2 061 760	2 105 565
	Avgift för bredband	887 253	880 655
	Hyror övrigt	266 016	174 288
	Övriga primära intäkter	452 914	457 458
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	35 645 991	34 541 531
	Avgiftsbortfall	-3 850	-4 575
	Hysesbortfall	-483 052	-354 531
	<i>Summa</i>	-486 902	-359 106
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	35 159 089	34 182 425

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 182	1 085 084
	Övriga sekundära intäkter	1 147 888	226 875
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 246 070	1 311 959

I övriga sekundära intäkter ingår Elstödsbidrag om 1 142 780 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 717 902	-1 246 088
	Snö och halk-bekämpning	-842 454	-350 834
	Reparationer	-3 626 305	-2 646 763
	Planerat underhåll	-3 694 126	-871 098
	Försäkringsskador	-1 075 978	-1 695 449
	El	-3 836 132	-3 760 522
	Uppvärmning	-6 417 704	-5 658 749
	Vatten	-1 303 386	-1 400 104
	Sophämtning	-1 086 927	-905 228
	Fastighetsförsäkring	-864 678	-725 759
	Kabel-TV och bredband	-1 140 970	-1 137 846
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 468 777	-1 289 303
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 834 364	-1 779 118
	Tomträttsavgäld	-2 423 500	-2 426 900
	Övriga driftkostnader	-32 264	-44 554
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-32 365 467	-25 938 316

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 198	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-89 206	-145 406
	Administrationskostnader	-370 023	-372 220
	Extern revision	-42 500	-35 371
	Konsultkostnader	-255 000	-126 724
	Medlemsavgifter	-193 532	-193 827
	Föreningsverksamhet	-7 889	-44 533
	Övriga förvaltningskostnader	-800 827	-681 205
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 761 175	-1 599 285

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 000	-15 000
	Övriga arvoden	-182 200	-176 200
	Löner och övriga ersättningar	-71 718	-1 174 535
	Sociala avgifter	-104 738	-480 656
	Uttagsbeskattning	0	-414 640
	Övriga personalkostnader	0	-16 651
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-369 655	-2 277 682

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 905	4 104
	Ränteintäkter HSB bunden placering	50 404	27 944
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 046	2 111
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	61 355	34 159

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 915 288	-616 340
	Övriga räntekostnader	-889	-625
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 916 177	-616 965

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	220 002 150	219 351 150
	Årets investering/ omklassificering från pågående arbete	16 806 879	651 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	236 809 029	220 002 150
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-96 021 034	-92 363 972
	Årets avskrivningar	-3 680 293	-3 657 061
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-99 701 327	-96 021 034
	Byggnader	137 107 702	123 981 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	463 000 000	463 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	351 000 000	351 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
	Summa	834 600 000	834 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	117 547 500	117 547 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	117 547 500	117 547 500
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 493 398	0
	Årets investeringar	38 470 213	5 493 398
	Omklassificering till byggnad	-16 806 879	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	27 156 732	5 493 398
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	400	400
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	900	900
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	6 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	1 000	1 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000	6 001 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,99%	2025-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	4,44%	2024-09-30	13 256 988	0
Stadshypotek AB	4,49%	2025-09-01	12 310 000	360 000
Stadshypotek AB	4,6%	2024-02-02	21 639 096	591 872
Stadshypotek AB	0,63%	2024-10-30	17 757 921	368 160
Stadshypotek AB	0,62%	2024-09-30	8 489 222	251 368
			86 053 227	1 571 400

Långfristig del	24 550 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	61 143 227
Kortfristig del	61 503 227
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 571 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 285 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,99%	2025-12-01	12 600 000	0
Stadshypotek AB	4,44%	2024-09-30	13 256 988	0
Stadshypotek AB	4,49%	2025-09-01	12 310 000	360 000
Stadshypotek AB	4,6%	2024-02-02	21 639 096	591 872
Stadshypotek AB	0,63%	2024-10-30	17 757 921	368 160
Stadshypotek AB	0,62%	2024-09-30	8 489 222	251 368
			86 053 227	1 571 400

Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	61 143 227
Kortfristig del	61 503 227

Not 15 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	85 818	35 936
<i>Summa Skatteskulder</i>	85 818	35 936

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	71 101	71 101
	Momsskuld	3 316	35 140
	Källskatt	0	34 802
	Inre fond	535 972	535 972
	Övriga kortfristiga skulder	132 521	107 645
	<i>Summa Övriga skulder</i>	742 910	784 661
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 991 738	2 955 991
	Upplupna räntekostnader	207 562	35 083
	Övriga upplupna kostnader	1 553 358	1 866 842
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 752 658	4 857 916

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Högdalen i Stockholm, org.nr. 702000-9572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 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 Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Roos
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN PANZAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:29:26



MATTIAS KARL VI BJÖRKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:46:07



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:44:24



HÅKAN SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:18:32



AMANDA MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:24:15



GABRIELA GNACZYNSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:13:10



CARINA LÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:21:45



KÅRE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:20:59



SÉBASTIEN OBERLÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:37:11



BERTIL ROOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:58:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:03:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL ROOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:00:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:03:30

