



## ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 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
Magnoskopet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-01-01	1955
Magnoskopet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2036-01-01	1955
Tonlampan 1	Stockholms Kommun	10 år	2024-10-01	1955
Filmcementet 2	Stockholms Kommun	10 år	2024-04-01	1955

### **Totalt 5 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ansvarstillägg. 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 <sup>2</sup>
34	lokaler (hyresrätt)	1884
746	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42693
215	p-platser	0
84	garageplatser	1454
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	190
<b>Totalt 1080 objekt</b>		<b>46221</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 250 st 1 rok, 294 st 2 rok, 133 st 3 rok, 66 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jenny Bladh	Ordförande	2021-05-19
Mattias Karl Vi Björkas	Ledamot	2018-06-10
Kjell Ottosson	Ledamot	2016-06-14
Carina Löf	Ledamot	2016-06-14
Ann Panzar	Ledamot	2021-05-19
Kåre Eriksson	Suppleant	2021-05-19
Viktor Kozlowsk	Suppleant	2017-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Bladh, Carina Löf och Viktor Kolowski

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Jenny Bladh, Madelene Werna och Mattias Karl Vi Björkas.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mats Englund, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emina Usanovic (sammankallande) samt Niklas Rydén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 43 medlemmar via poströstning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Årsavgiften höjs med 2% från 2023-01-01.

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 augusti 2022.

**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:

Årtal	Ändamål
2022-2023	Relining
2023	Målning av trapphus på Trollesundsvägen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 100 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 967 och under året har det tillkommit 107 och avgått 110 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 964.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	130	132	187	153	138
Skuldsättning, kr/kvm	1 811	1 851	1 914	2 039	2 102
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	194	184	163	164	163
Driftskostnad, kr/kvm	589	539	459	460	450
Årsavgifter, kr/kvm	669	648	629	611	597
Totala intäkter, kr/kvm	733	684	668	637	620
Nettoomsättning, tkr	34 242	33 320	32 551	31 558	30 807
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 367	-1 101	2 271	2 420	2 529
Soliditet, %	39	34	33	31	29

### **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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 262 563	0	1 067 942	2 330 505
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 036 880	0	7 702 085	33 738 938
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 098 984	0	1 242 902	17 341 886
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>43 398 427</b>	<b>0</b>	<b>10 012 929</b>	<b>53 411 329</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 663 774	-1 100 729	1 242 902	4 320 143
Årets resultat, kr	-1 100 729	1 100 729	1 370 859	1 370 859
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 563 045</b>	<b>0</b>	<b>2 613 761</b>	<b>5 691 002</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 961 472</b>	<b>0</b>	<b>12 626 690</b>	<b>59 102 331</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 871 098 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	5 563 045
Årets resultat, kr	1 370 859
Reservation till underhållsfond, kr	-2 114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	871 098
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 691 002</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 691 002</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	34 242 278	33 319 599
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 247 883	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-25 908 568	-23 740 647
Övriga externa kostnader	Not 4	-757 935	-693 331
Planerat underhåll		-871 098	-3 546 258
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-2 277 682	-2 261 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 725 436	-3 584 858
Summa rörelsekostnader		<u>-33 540 719</u>	<u>-33 826 596</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 949 441</b>	<b>-506 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	34 159	11 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-616 965</u>	<u>-605 165</u>
Summa finansiella poster		<u>-582 806</u>	<u>-593 733</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 366 636</b>	<b>-1 100 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 370 859</b>	<b>-1 100 729</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	123 981 117	126 987 178
Inventarier och maskiner	Not 9	472 728	541 103
Pågående nyanläggningar	Not 10	5 493 398	0
		<u>129 947 242</u>	<u>127 528 281</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	900	900
		<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>129 948 142</u>	<u>127 529 181</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60 660	53 638
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 517 853	12 825 262
Placeringskonto HSB Stockholm		2 462	2 454
Övriga fordringar	Not 12	103 894	129 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 679 822	2 179 119
		<u>15 364 690</u>	<u>15 189 641</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	6 001 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>21 365 690</u>	<u>15 190 641</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>151 313 832</u></b>	<b><u>142 719 822</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 330 505	1 262 563
Upplåtelseavgifter	33 738 938	26 036 880
Yttre underhållsfond	<u>17 341 886</u>	<u>16 098 984</u>
	53 411 329	43 398 427
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 320 143	6 663 774
Årets resultat	<u>1 370 859</u>	<u>-1 100 729</u>
	5 691 002	5 563 045
Summa eget kapital	<u>59 102 331</u>	<u>48 961 472</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>26 866 671</u>	<u>69 667 639</u>
	26 866 671	69 667 639
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 56 057 956	15 128 388
Leverantörsskulder	3 608 361	2 067 870
Skatteskulder	35 936	96 056
Fond för inre underhåll	535 972	541 384
Övriga skulder	Not 17 184 211	217 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>4 922 393</u>	<u>6 039 683</u>
	65 344 830	24 090 711
Summa skulder	92 211 501	93 758 350
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>151 313 832</u></b>	<b><u>142 719 822</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 370 859	-1 100 729
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 725 436	3 584 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 096 295	2 484 129
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-482 449	-63 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	324 552	1 857 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 938 397	4 278 455
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 144 398	1 079 785
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 144 398	1 079 785
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 871 400	-2 871 400
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 770 000	3 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 898 600	173 600
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 692 599</b>	<b>5 531 840</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 828 715</b>	<b>7 296 875</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 521 315</b>	<b>12 828 715</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**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 1,5% 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	28 701 625	27 815 321
Individuell mätning el	1 950 389	2 016 179
Individuell mätning vatten	33	0
Hyror	2 603 521	2 473 030
Bredband	880 655	879 372
Övriga intäkter	465 161	374 127
Bruttoomsättning	<u>34 601 384</u>	<u>33 558 029</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-359 107	-238 146
Hyresförluster	1	-284
	<b>34 242 278</b>	<b>33 319 599</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	1 247 883	0
	<b>1 247 883</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 645 719	1 123 139
Reparationer	4 342 212	3 790 848
El	3 760 522	3 502 241
Uppvärmning	5 658 749	5 785 776
Vatten	1 400 104	1 148 306
Sophämtning	905 228	680 685
Fastighetsförsäkring	725 759	684 397
Kabel-TV och bredband	1 137 846	1 144 152
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 289 303	1 283 660
Förvaltningsarvoden	2 366 897	1 944 487
Tomträttsavgäld	2 426 900	2 423 502
Övriga driftkostnader	249 329	229 454
	<b>25 908 568</b>	<b>23 740 647</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	44 554	31 909
Hyror och arrenden	0	5 008
Förbrukningsinventarier och varuinköp	145 406	182 772
Administrationskostnader	207 861	187 628
Extern revision	35 371	32 250
Konsultkostnader	130 916	60 070
Medlemsavgifter	193 827	193 694
	<b>757 935</b>	<b>693 331</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantalet anställda	3	3
Arvode styrelse	167 400	168 200
Revisionsarvode	15 000	13 500
Övriga arvoden	8 000	7 500
Löner och övriga ersättningar	1 157 051	1 169 989
Sociala avgifter	439 568	425 190
Uttagsbeskattning	414 640	398 660
Pensionskostnader och förpliktelser	58 926	53 064
Övriga personalkostnader	17 096	25 397
	<b>2 277 682</b>	<b>2 261 501</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 104	3 152
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	2
Ränteintäkter skattekonto	747	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 936	6 500
Övriga ränteintäkter	1 364	1 778
	<b>34 159</b>	<b>11 432</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	616 340	603 235
Övriga räntekostnader	625	1 930
	<b>616 965</b>	<b>605 165</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	219 351 150	217 539 678
Årets investeringar	651 000	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 811 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 002 150</b>	<b>219 351 150</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-92 363 972	-88 847 489
Årets avskrivningar	-3 657 061	-3 516 483
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 021 034</b>	<b>-92 363 972</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>123 981 117</b>	<b>126 987 178</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	463 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 600 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	351 000 000	286 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	11 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>834 600 000</b>	<b>673 400 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 375 314	2 375 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 375 314</b>	<b>2 375 314</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 834 211	-1 765 836
Årets avskrivningar	-68 375	-68 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 902 586</b>	<b>-1 834 211</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>472 728</b>	<b>541 103</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 891 257
Årets investeringar	5 493 398	0
Omklassificering till byggnad	0	-1 811 472
Justering pågående investering	0	-1 079 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 493 398</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>900</b>	<b>900</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	103 894	129 169
	<b>103 894</b>	<b>129 169</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	2 665 536	2 179 119				
	Upplupna intäkter	14 286	0				
		<b>2 679 822</b>	<b>2 179 119</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm OK och Fonus	6 000 000	0				
		0	1 000				
		<b>6 000 000</b>	<b>1 000</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	314376	1,23%	2023-09-01	12 670 000	360 000	
	Stadshypotek AB	335957	1,35%	2023-12-01	7 900 000	300 000	
	Stadshypotek AB	386390	0,62%	2024-09-30	8 740 590	251 368	
	Stadshypotek AB	457336	0,63%	2024-10-30	18 126 081	368 160	
	Stadshypotek AB	471232	0,33%	2023-01-30	22 230 968	591 872	
	Stadshypotek AB	578671	3,11%	2023-03-29	13 256 988	0	
					82 924 627	1 871 400	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						73 567 627
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						<b>26 866 671</b>
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					117 547 500	117 547 500
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				56 057 956	15 128 388	
					<b>56 057 956</b>	<b>15 128 388</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner				71 101	90 653	
	Momsskuld				77 867	104 511	
	Källskatt				34 802	21 926	
	Löneavdrag/Löneskuld				0	240	
					<b>183 770</b>	<b>217 330</b>	
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				35 083	33 805	
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 020 909	2 830 743	
	Övriga upplupna kostnader				1 866 842	3 175 375	
					<b>4 922 834</b>	<b>6 039 923</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ann Panzar

.....  
Carina Lööf

.....  
Jenny Bladh

.....  
Kjell Ottosson

.....  
Mattias Karl Vi Björkas

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Mats Englund

Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll

Borevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# 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 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 Högdalen i Stockholm 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 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. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Englund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENNY BLADH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 10:17:55



**MATTIAS KARL VI BJÖRKAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 16:44:52



**KJELL OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:35:57



**ANN PANZAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 13:31:58



**CARINA LÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 11:37:14



**MATS ENGLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:45:09



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:47:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS ENGLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:46:19



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:47:29

