







ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-25

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 under 2024. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen byter försäkringsbolag till Gjenside och har avtal med bolaget under 2025.

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	302
15	förråd	75
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 513
50	p-platser	0
50	garageplatser	734
Totalt 216 objekt		**6 624**

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

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

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	HSB-Ledamot	2020-02-05
Oscar Krylborn	Ledamot	2022-04-14

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Selldén och Roberto Olson de Souza
Roberto Olson de Souza har flyttat och ska därmed ersättas
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Tommy Simonsen och Patryk Ginczelewski där Tommy är sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-25
Vid stämman deltog 25 st. varav 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% under 2024.

Underhållsplan

En aktuell underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-09-16 och fastställdes hos HSB 2024-09-30.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen

Genomfört och planerat underhåll

Införskaffning av hjärtstartare med medföljande instruktion på plats.
Ljudisolering av Undercentral för att få ner ljud från bergvärmepumparna.
Utbildning av bergvärmepumpar med styrelsen, fastighetsskötare samt drifttekniker utförd.
Avtal tecknat med LabKyl för 3 år, gällande skötsel av bergvärmeanläggning.
Avtal tecknat med Vattenfall för att använda fjärrvärme under sommaren för att värma varmvatten med en kostnad av 2.800 kr/månad.
Fastighetsanalys genomförd.
Underhållsplan för 50 år framåt är upprättad.

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Ny el service installerad som täcker vårt elbehov för lång tid framåt.
Elavtal för nya el servicen tecknat för ett år med 75,90 öre/kWh.
Vi har antagit nya stadgar 2024.
Avtal med Fågelgruppen som hanterade fågelbon på taken under vår/sommar.
Vi har fortsatt avtalet med No More gällande råttstationer.
Bygglov till inglasning av balkonger är klart och bygglovet gäller de 5 närmsta åren.
Dörrar till cykelförråden är bytta på Gränsvägens fastigheter.
Målning av våra skorstenar på taken utfört.
Relining utfört från brunn till kommunal anslutning p.g.a. att brf Ängens pilträds rötter trängt in i rören och skapat hål i vårt rör.
Undergrävd brunn vid gaveln på Åkervägen 4 åtgärdad och ledning ändrad och leder nu ut till dagvatten istället för in i husets ledningssystem.
Spolning av våra brunnar utfört.
Byte av låscylindrarna på garagen Åkervägen 2 – 4.
Avtal med Home Solution och Laddservice gällande el ladd stolpar då både New El och Our Energy gått i konkurs.

Motioner från medlemmar:
Inga motioner har inkommit till den 28 februari 2024

Föreningen har den senaste tiden gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	50-årig underhållsplan framtagits
2024	Bergvärme - isolering av UC pga ljud
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
2019	Borrning av 220 t hål á 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	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	Åtgärd
2025	Undersökning av mekanisk ventilation
2025	Undersökning av digitalt låssystem
2025	Borrning av vattenpump på gården

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 2024 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 2024 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 20 april var det 19 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 12 oktober och bevistades av 16 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

Medlemmar
Föreningen hade 119 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024.
Under året har 4 överlåtelser skett.
Priset har legat mellan 1 300.000kr och 1 795.000kr d.v.s. från 21 100 kr/m2 till 30 230 kr/m2
Det här året har återigen en mindre lägenhet ett betingat högre kvadratmeterpris.
Totalt har priserna återigen legat still och varken höjt eller sänkts något anmärkningsvärt.
Värmekostnaden är lägre än vad vi budgeterat. Däremot investerade vi i en ny elservice, vilket drog iväg med kostnaden.

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	38	108	215	301	354
Skuldsättning, kr/kvm	6 010	6 161	7 085	7 230	6 473
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 221	7 402	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	266	215	207	201	192
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	950	825	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	929	884	882	875	896
Nettoomsättning, tkr	6 148	5 757	5 491	5 376	5 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 370	-548	20	480	524
Soliditet, %	8	11	12	11	12

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

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

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande, samt räntekostnader på föreningens lån.
För att möta ökande kostnader för drift samt räntor har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 5% 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	414 620	0	0	414 620
Underhållsfond, kr	2 688 143	0	-203 686	2 484 456
S:a bundet eget kapital, kr	**3 102 763**	**0**	**-203 686**	**2 899 076**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 535 040	-548 219	203 686	2 190 508
Årets resultat, kr	-548 219	548 219	-1 369 926	-1 369 926
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 986 821**	**0**	**-1 166 240**	**820 582**
S:a eget kapital, kr	**5 089 584**	**0**	**-1 369 926**	**3 719 658**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 686 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	1 986 821
Årets resultat, kr	-1 369 926
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	488 686
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**820 581**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**820 581**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 147 613	5 756 857
Elstöd	Not 3	8 645	101 243
Summa Rörelseintäkter		**6 156 258**	**5 858 100**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 386 800	-3 524 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 639	-192 245
Personalkostnader	Not 6	-420 704	-336 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 134 000	-1 104 713
Summa Rörelsekostnader		**-6 193 143**	**-5 158 195**
Rörelseresultat		**-36 885**	**699 905**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 582	59 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 361 623	-1 307 467
Summa Finansiella poster		**-1 333 041**	**-1 248 124**
Resultat efter finansiella poster		**-1 369 926**	**-548 219**
Resultat före skatt		**-1 369 926**	**-548 219**
Årets resultat		**-1 369 926**	**-548 219**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 346 216	36 480 216
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 595 891	6 609 259
Summa Materiella anläggningstillgångar		**42 942 107**	**43 089 475**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**42 942 607**	**43 089 975**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		168 494	81 742
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 121 547	1 442 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	308 004	226 201
Summa Kortfristiga fordringar		**1 598 045**	**1 750 578**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	2 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**2 800 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 098 045**	**4 550 578**
Summa Tillgångar		**45 040 651**	**47 640 553**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		414 620	414 620
Fond för yttre underhåll		2 484 456	2 688 143
Summa Bundet eget kapital		**2 899 076**	**3 102 763**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 190 508	2 535 040
Årets resultat		-1 369 926	-548 219
Summa Fritt eget kapital		**820 582**	**1 986 821**
Summa Eget kapital		**3 719 658**	**5 089 584**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 300 000	8 051 006
Summa Långfristiga skulder		**14 300 000**	**8 051 006**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 509 461	32 758 455
Leverantörsskulder		633 882	980 945
Skatteskulder	Not 17	10 515	6 579
Övriga kortfristiga skulder		14 335	9 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	852 800	744 305
Summa Kortfristiga skulder		**27 020 993**	**34 499 963**
Summa Skulder		**41 320 993**	**42 550 969**
Summa Eget kapital och skulder		**45 040 651**	**47 640 553**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 885	699 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 134 000	1 104 713
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 134 000**	**1 104 713**
Erhållen ränta	41 201	45 335
Erlagd ränta	-1 402 329	-1 213 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-264 013**	**636 116**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-181 237	15 705
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-189 269	615 025
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-370 506**	**630 730**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-634 519**	**1 266 846**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-986 632	-1 007 420
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-986 632**	**-1 007 420**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-955 625
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 000 000**	**-955 625**
Årets kassaflöde	**-2 621 151**	**-696 200**
Likvida medel vid årets början	**4 226 813**	**4 923 013**
Likvida medel vid årets slut	**1 605 663**	**4 226 813**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

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.

Beskattning
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.

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 185 412	4 682 118
Årsavgifter El/vatten	265 596	410 422
Årsavgifter TV/bredband	144 000	143 625
Hyror lokaler	245 988	235 225
Hyror garage och parkeringsplatser	234 703	217 896
Hyror övrigt	20 688	18 160
Övriga primära intäkter	74 815	69 569
Summa Bruttoomsättning	**6 171 202**	**5 777 015**
Avgiftsbortfall	-84	-16 980
Hyresbortfall	-23 505	-3 178
Summa	**-23 589**	**-20 158**
Summa Nettoomsättning	**6 147 613**	**5 756 857**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	8 645	101 243
Summa Övriga rörelseintäkter	**8 645**	**101 243**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-279 375	-297 400
Snö och halk-bekämpning	-297 868	-229 802
Reparationer	-450 998	-406 700
Planerat underhåll	-488 686	-156 592
El	-553 146	-371 629
Uppvärmning	-774 921	-663 797
Vatten	-433 480	-385 762
Sophämtning	-185 388	-193 068
Fastighetsförsäkring	-175 897	-145 024
Kabel-TV och bredband	-202 031	-201 937
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 650	-174 714
Förvaltningsavtalskostnader	-384 360	-298 239
Summa Driftskostnader	**-4 386 800**	**-3 524 664**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 031	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-103 557	-25 814
	Administrationskostnader	-46 268	-22 870
	Extern revision	-18 125	-14 875
	Medlemsavgifter	-19 560	-18 560
	Föreningsverksamhet	-13 262	-14 643
	Övriga förvaltningskostnader	-49 836	-95 483
	Summa Övriga externa kostnader	**-251 639**	**-192 245**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Styrelsearvode	-219 800	-215 400
	Löner och övriga ersättningar	-124 450	-60 200
	Sociala avgifter	-63 954	-50 973
	Övriga personalkostnader	-2 500	0
	Summa Personalkostnader	**-420 704**	**-336 573**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	667	717
	Ränteintäkter HSB bunden placering	27 131	57 990
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	784	636
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**28 582**	**59 343**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 360 823	-1 306 334
	Övriga räntekostnader	-800	-1 133
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 361 623**	**-1 307 467**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 040 337	52 161 725
	Ingående anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
	Årets investeringar	0	878 612
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**53 369 889**	**53 369 889**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 889 674	-15 784 961
	Årets avskrivningar	-1 134 000	-1 104 713
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-18 023 673**	**-16 889 674**
	Utgående redovisat värde	**35 346 216**	**36 480 216**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	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
	Summa	**69 667 000**	**69 667 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**43 000 000**	**43 000 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 609 259	6 480 451
	Årets investeringar	986 632	128 808
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**7 595 891**	**6 609 259**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 105 663	1 426 813
	Övriga fordringar	15 884	15 821
	Summa Övriga fordringar	**1 121 547**	**1 442 634**

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 389	14 008
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 615	212 193
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**308 004**	**226 201**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	500 000	2 800 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**500 000**	**2 800 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,85%	2025-03-28	1 980 000	0
Nordea	3,83%	2026-03-18	14 300 000	0
Nordea	3,12%	2025-02-17	10 478 455	177 500
Nordea	0,75%	2025-02-19	7 639 880	0
Nordea	0,75%	2025-05-21	411 126	411 126
Nordea	3,35%	2025-07-14	5 000 000	0
			39 809 461	**588 626**

Långfristig del	14 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 509 461
Kortfristig del	25 509 461
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	588 626
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 354 504
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,85%	2025-03-28	1 980 000	0
Nordea	3,83%	2026-03-18	14 300 000	0
Nordea	3,12%	2025-02-17	10 478 455	177 500
Nordea	0,75%	2025-02-19	7 639 880	0
Nordea	0,75%	2025-05-21	411 126	411 126
Nordea	3,35%	2025-07-14	5 000 000	0
			39 809 461	**588 626**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 509 461
Kortfristig del	25 509 461

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	10 515	6 579
Summa Skatteskulder	**10 515**	**6 579**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	507 096	456 838
Upplupna räntekostnader	103 313	144 019
Övriga upplupna kostnader	242 391	143 448
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**852 800**	**744 305**

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.

Transaktion 09222115557538610909 Signerat CS, TMU, RODS, AA, OK, TS, KG, AH

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. 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 Kungsbron Borevision AB 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. 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.

Transaktion 09222115557538898936 Signerat KG, AH

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-07 kl. 10:56:01

TINA MARIA URDAHL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 14:06:52

ROBERTO OLSON DE SOUZA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 12:54:37

ALEXANDRA ASPBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 09:13:09

OSCAR KRYLBORN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 07:26:56

TORGNY SEGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 11:33:24

KRISTINA GUSTAFSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 11:14:08

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 05:23:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-19 kl. 16:53:28

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 05:24:23