

2020

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening
Bergshamra i Solna



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

HSB Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans-Olov Bergstedt	Ordförande	
Sven Bo Gustav Berglund Lindgren	Vice ordförande	
Elisabeth Ruke	Sekreterare	
Anna-Lena Lindqvist	Kassör	
Susanne Carol Andersson	Ledamot	
Robert Mikael Byrde	Ledamot	Avgått feb 2021
Helena Marie Theres Horneman	Ledamot	
Hans Bo Axel Jansson	Ledamot	HSB representant
Ritwa Kristin Mattsson Övergaard	Ledamot	Avgått hösten 2020
Nils Peter Werelius	Ledamot	
Annie Marie Kristina Ringefors	Suppleant	Flyttat från föreningen hösten 2020
Johan Henrik Torselius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Carol Andersson, Hans-Olov Bergstedt, Robert Mikael Byrde, Helena Marie Theres Horneman, Anna-Lena Lindqvist och Johan Henrik Torselius.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Liselotte Falk	Ordinarie Intern	Internrevisor
Rita Spolander	Suppleant Intern	Internrevisor

Valberedning

Jenny Almstedt	Sammanställande
Kari Hyll	
Per-Otto Walter	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. På grund av Covidpandemin så hölls ett kort möte med 15 medlemmar närvarande, ytterligare 29 medlemmar var uppkopplade via länk.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Abborren 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	.
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

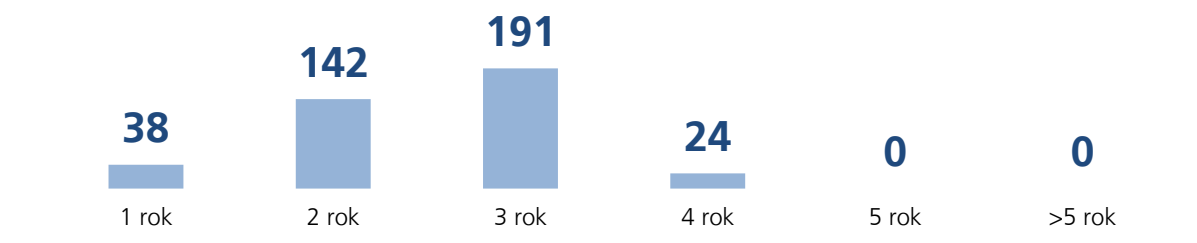
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m², varav 25 783 m² utgör lägenhetsyta och 2 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 395 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eva Laser AB	97 m ²	2022-09-30
Roslagens Timmerhus	21 m ²	2021-12-31
Alexander Fornsäter	137 m ²	2023-09-30
TSH Bygg Centrum	67 m ²	2022-09-30
Rentix	97 m ²	2022-09-30
SPF Seniorerna Brunnsviken Solna	36 m ²	2021-12-31
Kontor Malin Rosenqvist	64 m ²	2021-11-01
Pizzeria Cirric Dosan	66 m ²	2022-09-30
Keramikverkstad Tove Tengå	51 m ²	2023-12-31
Shayeghi Jalaleddin Farzin	33 m ²	2024-08-31
Frisörsalong Carina Söderberg	31 m ²	2022-09-30
Ej uthyrd	167 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Expeditionen	Föreningens expedition finns på Mårdstigen 1 och består av ett kontorsrum med kaffepentry, ett större mötesrum och en WC.
Gemensamhetslokal	En större hyreslokal finns under Pizzerian på Björnstigen 2. Lokalen, som har både kök och toaletter, används för styrelsens arbetsdagar, Trivselgruppens- och Grannsamverkans möten samt går att hyra av medlemmar för privat bruk. För tider och dagshyra se hemsidan under flik Trivselgruppen.
Hobbyrum	Ett hobbyrum finns i källaren, port Lostigen 18. För hyresvillkor se hemsidan under flik Trivselgruppen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktigat balkongerna	2020	Resultatet visar att vi behöver upphandla renovering av dessa
Relining av spillvattnets samlingsledningar i källarstråken, hus A	2020	I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
Byte till LED-lampor i portar och källargångar	2020	
Ommålning av p-platser, samt justering av platsernas storlek	2020	
Anläggning av 4 publika laddplatser för elbilar bakom pizzerian	2020	Dessa kan komma att ändras till att bara vara för medlemmar om behov uppstår
Relining av dagvattnets samlingsledningar i källarstråken, hus A	2020	
Besiktning gårdsbelysning	2020	Ingår kontroll av ljusstyrka, placering och typ av källa
Radonmätning	2020 - 2021	Mätning påbörjades i nov-20. Klart i feb 2021 om inga anmärkningar
WC renoverad i (keramik-)lokal hus A	2020	Gjordes i samband med källarreliningen av hus A
Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar	2020	
WC renoverad på expeditionen	2020	Gjordes i samband med källarreliningen av hus A
Besiktning och åtgärder av gemensamhetslokal på Björnstigen 2	2019	Brandkontroll och åtgärder enligt protokoll
Inköp av nya grillar samt fler utemöbler	2019	
Provtryckning och renovering av rökkanaler till öppna spisar	2019	
Komplettering av cykelställ på gårdarna	2019	
Renovering av gräsytor	2019	Ingick delvis i VåtrumsTekniks entreprenad
Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden	2019	Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämpning av pelare enligt besiktningsprotokoll
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2018 - 2019	
Relining av spillvattenrör i källarstråken Hus B och C	2018	
Kontroll av hållfasthet balkongräcken	2017	Stickprov utförts
Takrenovering	2017 - 2018	Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
Stambyte	2015 - 2019	
Renovering av tvättstugor	2014	Nya ytskikt samt nya maskiner

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation molucker för sophantering	2021	Påbörjades 2020.
Genomgång och justering av befintligt avtal för ekonomisk förvaltning.	2021	Avtalet vi har löper sedan 2016. En justering till nutid gör det även lättare för en framtida större upphandling
Genomgång och justering av befintligt avtal för teknisk förvaltning	2021	Avtalet vi har löper sedan 2012. En justering till nutid gör det även lättare för en framtida större upphandling
Besiktning av vindar inför en eventuell tilläggsisolering	2021	Skulle ge lägre uppvärmningskostnader samt troligen även en bättre boendemiljö för översta våningarna
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter	2021	Förarbetet gav att detta är stort och svårt, därför skjutits till 2021 från 2020
Besiktning fasader	2021	Har skjutits på till 2021
Upphandla balkongrenovering	2021	
Isolering vindar	2022	Beroende av besiktning som görs 2021
Översyn av entréportar inkl lås, entrébelysning, ommålning av trapphusen, nya anslagstavlor mm	2022,2023	Har skjutits på till 2022/2023.
Balkongrenovering	2022,2023,2024	Behöver nog göras över 3 år
Dränering	2022,2023,2024	Behöver nog göras över 3 år
Eventuell fasadrenovering	2024	Styrelsen hoppas att besiktningen ger att vi kan skjuta på detta, till i varje fall 2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare är Daniel Hammare.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Skötsel av trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Keab Gruppen AB
SBA-Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB

Övrig information

Detta år, 2020 har varit ett svårt år för många. Vi i styrelsen är ledsna över att inte ha kunnat hålla en ordinär stämma och att vi inte heller senare under hösten/vintern kunde hålla ett informationsmöte med genomgång av motioner och annat. Trots denna hemska pandemi som i någon mån lagt beslag på våra liv och statuerat hur vi måste uppträda och bete oss i ett demokratiskt samhälle, så vill vi i styrelsen tacka Er medlemmar för Ert tålamod med det arbete vi ändå bedriver.

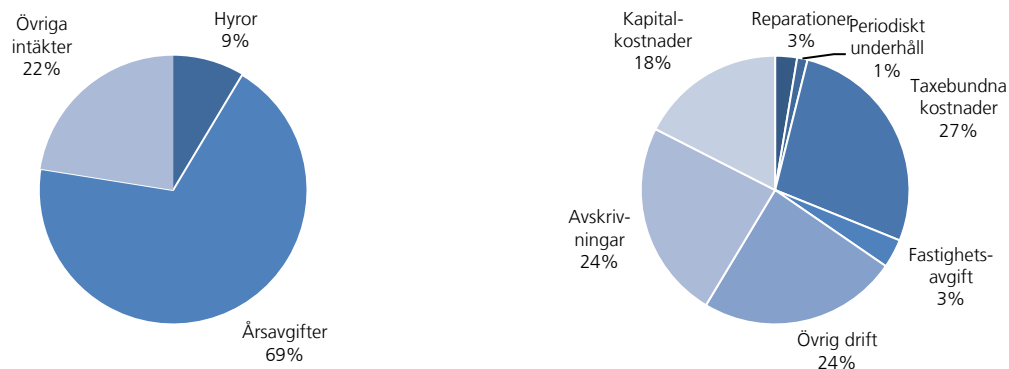
Från årsmötet i maj 2020 så har styrelsen tappat 3 st styrelseledamöter (tom 2020-01-31) vilket även det sätter oss i styrelsen på prov. Därför vill jag, Hans Bergstedt (ordförande i styrelsen) ta tillfället i akt att även i denna skrift tacka denna förenings styrelseledamöter för ett fint jobb 2020. Jag vet, oavsett om vissa beslut inte faller i god jord hos alla i en så här stor förening med 395 hushåll, så jobbar hela styrelsen med vår fina förenings bästa för ögonen. Nu hoppas vi på ett fint 2021, där pandemin inte får samma grepp om oss som den fick 2020.

Vänligen styrelsen, gm Hans Bergstedt

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamreovering

Det sista som varit kvar i detta stora och mångåriga projekt, åtgärdades under hösten och vintern 2020. Nämligen relining av spillvattenrören i samlingsledningarna i källarstråken på A-huset (Mårdstigen 1 - 23). I samband med denna relining så gjordes även relining av dagvattnet i nämnda källarstråk.

Information

Styrelsen har gett ut 10 informationsbrev under 2020, utöver kallelsen med dess information till årsstämman. Alla sattes upp i portarna samt e-postades ut till föreningens prenumeranter, dessutom finns dom tillgängliga på vår hemsida. Vad det gäller stämman så hölls den i Bergshamraskolans aula med en vädjan från styrelsens sida, att så få som möjligt skulle närvara fysiskt. Istället erbjöds medlemmarna att delta via den digitala plattformen teams. Detta satte styrelsen på prov, ingen hade hållit ett årsmöte på detta vis tidigare. Det var många samtal med jurister, stadgeläsning och koll på vad statsministern gett svenska folket för nya förhållningssätt, regler och lagar att förhålla oss till. Tack för ert tålamod i den jobbiga tid det var då och dessvärre fortfarande är. Styrelsen hade som ambition och absolut förhoppning att kunna hålla ett mer informativt möte på senhösten/vintern för att gå igenom det som inte togs upp på årsstämman, tex motionerna. Dessvärre höll Coronan oss kvar i sitt grepp, vilket gjorde att de uppskjutna motionerna aldrig kunde diskuteras. Mer info kring 2020-års motioner samt inkomna fram till årsstämman 2021 kommer i ett separat informationshäfte till denna årsredovisning.

Yttre miljö

Dom grillar som inköptes 2019 användes flitigt 2020. Styrelsen märkte att fler var ute på gårdarna samtidigt som avstånd efterlystes mellan oss. Därför sattes det ut fler bänkar än tidigare gjorts.

Lekplatserna gicks igenom under den årliga besiktningen varvid det konstaterades att några få punkter behövde åtgärdas. Detta gjordes omgående efter besiktningen.

Under vinterns allra mörkaste dagar var vi ute vid två olika kvällar för att inventera belysningen i området. Vi ville ha svar på om någon växtlighet täcker ljus, om det är för få ljuspunkter, om ljuset är för svagt eller om det ändå känns ok? Detta mynnade ut i att till och börja med så ville vi rengöra alla ljuskupor som är våra, alltså inte kommunens.

Ingen kunde svara på när detta senast gjorts eller om det någonsin gjorts. Detta fick Mats (fastighetsskötaren) i uppdrag att göra. Det blev klart strax innan december. Efter detta vill vi se om det behövs ytterligare insatser. därför har vi nu tittat på att tilläggsrusta ett par lyktstolpar med ytterligare något ljus.

P-platserna målades om och storleksjusterades. Vi passade på att dela in alla våra p-platser i olika zoner, med nya avtal och benämningar på platserna. Detta var ett otroligt logistikarbete mellan styrelse, boende och entreprenören med sina olika underentreprenörer. Även här vill vi tacka er medlemmar för visat tålamod. I samma veva skulle vi uppdatera vår förening med elbilsaddstolpar. 4 publika stolpar till allmänhetens förfogande bakom pizzerian, där vi får inkomster för varje laddad timme. Dessutom iordningsställdes 10st elbilsplatser för våra medlemmar.

Arbetet med molucker, nedgrävda sopbehållare påbörjades. Förhoppningen var att det skulle vara klart till årsskiftet 2020/2021. Av massvis med anledningar så lyckades vi inte med den bedriften. Jobbet fortgår ännu (2021-02-21) och vi hoppas ha det klart innan sommaren 2021.

Trappuppgångar och källargångar

Under året så byttes alla ljuskällor i våra trappuppgångar samt alla källargångar till LED-ljus. Samtidigt så kollades priser på nya armaturer samt andra lösningar för tändning av våra lampor, tex rörelsestyrda. Detta kommer att kosta föreningen otroligt mycket pengar, därför beslöts på styrelsens budgetkonferens 2020, att skjuta på just projektet att rusta våra portar.

Balkongerna och fasader

Under året gjordes en besiktning av våra balkonger. Besiktningen gav att vi behöver renovera dom. Det var inte så illa att det behöver göras i panik. Dock inom några år. Styrelsen beslutade att göra en upphandling av denna renovering under 2021 för att ev kunna starta renoveringen under 2022. I samma veva så ville vi veta statusen på våra fasader. Det fanns ett tidigare besiktningsprotokoll som var ca 15 år gammalt. Det visade inte på något stort eller snart behov av renovering. Däremot beslöt styrelsen att under 2021 upphandla en besiktning av fasaderna för att få en besiktning från nutid. Om det visar sig att behovet är stort och akut så finns det en vinst att få med även fasaderna i en upphandling för balkongrenoveringen.

Kontroller och avtal

Under 2020 så var det dags för radonmätning i vår förening igen, då det var många år sedan sist. Detta är ett myndighetskrav och alltså inte valbart. Under slutet av 2020 beslutades det inom styrelsen att föreningen behövde nyare och modernare avtal vad gäller vår tekniska förvaltning och den ekonomiska förvaltningen. Avtalen som vi har är från 2012 resp 2016. En arbetsgrupp sattes ihop för att gå igenom detta och förhoppningsvis under 2021 få nyare och mer lättarbetade avtal på plats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 395 st
Överlåtelse under året: 52 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 583
Tillkommande medlemmar: 70
Avgående medlemmar: 71
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 582

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	566	568	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	435	434	409	404
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 783	8 590	8 073	6 876
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	138	147	147	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	125	139	99
Soliditet (%)	34	34	34	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	734	986	2 165	4 963
Nettoomsättning (tkr)	21 176	21 027	21 224	21 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 639 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	928 955	0	0	928 955
Upplåtelseavgifter	7 521 500	0	0	7 521 500
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	11 396 042	1 609 989	-298 000	10 084 053
S:a bundet eget kapital	109 846 499	1 609 989	-298 000	108 534 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 289 663	-1 609 989	1 284 394	9 615 258
Årets resultat	733 902	733 902	-986 394	986 394
S:a fritt eget kapital	10 023 565	-876 087	298 000	10 601 652
S:a eget kapital	119 870 064	733 902	0	119 136 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	733 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 899 653
reservering till fond för yttre underhåll	<u>-1 609 989</u>
summa balanserat resultat	10 023 566

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

255 179
<u>10 278 745</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	21 176 283	21 027 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 136	384 259
Summa rörelseintäkter		21 243 419	21 411 413
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 208 033	-10 566 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 263 451	-1 974 955
Personalkostnader	Not 6	-570 782	-525 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 894 761	-3 795 062
Summa rörelsekostnader		-16 937 027	-16 862 031
RÖRELSERESULTAT		4 306 393	4 549 382
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 572 973	-3 563 826
Summa finansiella poster		-3 572 491	-3 562 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		733 902	986 394
ÅRETS RESULTAT		733 902	986 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	342 707 742	340 569 387
Pågående byggnation	Not 9	70 566	0
Maskiner	Not 10	2 500	12 500
Inventarier	Not 11	496 250	545 875
Summa materiella anläggningstillgångar		343 277 058	341 127 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	41 899
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	41 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		343 277 058	341 169 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 338	17 135
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 779 649	4 860 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	602 291	91 230
Summa kortfristiga fordringar		8 384 278	4 969 355
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	500	500
		500	500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 384 778	4 969 855
SUMMA TILLGÅNGAR		351 661 836	346 139 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 450 455	8 450 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 15	11 396 042	10 084 053
Summa bundet eget kapital		109 846 499	108 534 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 289 663	9 615 258
Årets resultat		733 902	986 394
Summa fritt eget kapital		10 023 565	10 601 652
SUMMA EGET KAPITAL		119 870 064	119 136 162
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	202 361 484	197 886 483
Summa långfristiga skulder		202 361 484	197 886 483
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	24 100 000	23 600 000
Leverantörsskulder		1 792 266	2 209 330
Skatteskulder		69 883	49 343
Övriga skulder		25 777	23 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 442 363	3 020 529
Summa kortfristiga skulder		29 430 289	28 902 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 661 836	346 139 516

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50 år	5, 50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	14 646 564	14 599 630
Årsavgifter - bortfall	-4 458	0
Hyresbortfall	-2 850	-27 461
Hyrer lokaler	614 883	638 276
Hyrer parkering moms	64 226	76 168
Hyrer garage moms	26 100	19 950
Hyrer parkering	894 974	757 750
Hyrer garage	131 550	151 300
Hyrer förråd	96 272	88 505
Bredbandsintäkter	330 464	330 890
Hyresrabatt	-19 205	0
Värmeintäkter	4 388 041	4 377 964
Gemensamhetslokal	0	5 400
Avgift andrahandsuthyrning	9 381	0
Gästlägenhet	0	8 454
Öresutjämning	341	330
	21 176 283	21 027 154

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	20 276	4 420
	Övriga erhållna bidrag	4 547	0
	Försäkringsersättning	23 250	350 361
	Övriga intäkter	19 063	29 478
		67 136	384 259
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	897 945	929 425
	Fastighetsskötsel beställning	14 127	3 500
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	505 658	335 903
	Fastighetsskötsel gård beställning	148 867	79 177
	Snöröjning/sandning	7 500	4 150
	Städning entreprenad	379 608	361 809
	Städning enligt beställning	8 568	80 674
	Sotning	2 089	25 475
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 000	0
	Myndighetstillsyn	58 063	0
	Gemensamma utrymmen	1 525	107 719
	Garage/parkering	438	469
	Gård	5 122	10 885
	Serviceavtal	21 207	37 896
	Förbrukningsmateriel	43 833	43 256
	Störningsjour och larm	6 249	7 691
	Brandskydd	79 109	83 839
	Fordon	20 395	17 305
		2 204 303	2 129 173
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	109 372	80 906
	Hyreslägenheter	0	361
	Brf Lägenheter	0	150 111
	Lokaler	5 324	450
	Tvättstuga	144 886	30 311
	Vind	7 750	0
	Källare	0	3 000
	Entré/trapphus	3 635	6 613
	Lås	12 439	13 256
	VVS	51 030	99 320
	Värmeanläggning/undercentral	21 284	0
	Ventilation	5 250	0
	Elinstallationer	87 268	113 879
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 306
	Bredband	7 788	0
	Tak	11 488	0
	Balkonger/altaner	3 906	0
	Mark/gård/utemiljö	50 426	42 675
	Skador/klotter/skadegörelse	20 738	40 913
	Vattenskada	0	38 657
		542 584	625 757

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	17 000
Hyreslägenheter	0	62 769
Stambyte	5 985	0
Värmeanläggning	68 669	0
Ventilation	52 400	0
Mark/gård/utemiljö	0	218 963
Garage/parkering	128 125	0
	255 179	298 732
Taxebundna kostnader		
El	519 945	625 791
Värme	3 932 846	4 181 531
Vatten	458 892	504 476
Sophämtning/renhållning	641 325	673 344
Grovsopor	31 914	37 767
	5 584 922	6 022 909
Övriga driftkostnader		
Försäkring	356 228	244 066
Markhyra/vägavgift/avgäld	101 968	80 600
Kabel-TV	130 165	130 102
Bredband	331 600	354 133
	919 961	808 901
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	701 085	680 545
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 208 033	10 566 017

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 378	1 455
	Juridiska åtgärder	0	432 586
	Inkassering avgift/hyra	15 300	17 000
	Hyresförluster	117	4 353
	Revisionsarvode extern revisor	35 875	36 625
	Föreningskostnader	438	8 145
	Styrelseomkostnader	1 724	1 506
	Fritids- och trivselkostnader	18 990	11 282
	Förvaltningsarvode	1 014 272	977 807
	Administration	136 113	31 297
	Korttidsinventarier	7 681	99 856
	Konsultarvode	27 564	301 813
	Föreningsavgifter	0	51 230
		1 263 451	1 974 955

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	439 200	412 900
	Sociala kostnader	131 582	112 701
	Övriga personalkostnader	0	396
		570 782	525 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	41 316	41 316
	Fönster/dörrar och portar K3	743 591	0
	Stomkomplettering förening K3	206 764	206 764
	Stamledningar VA K3	127 787	0
	Förbättringar	3 715 678	3 487 357
	Maskiner	10 000	10 000
	Inventarier	49 625	49 625
		4 894 761	3 795 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	367 356 115	342 641 112
	Nyanskaffningar	6 973 492	24 715 003
	Utgående anskaffningsvärde	374 329 606	367 356 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 786 728	-23 051 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 835 136	-3 735 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 621 864	-26 786 728
	Planenligt restvärde vid årets slut	342 707 742	340 569 387
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	257 463 000	257 463 000
	Taxeringsvärde mark	279 200 000	279 200 000
		536 663 000	536 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	523 000 000	523 000 000
	Lokaler	13 663 000	13 663 000
		536 663 000	536 663 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	70 566	0
		70 566	0

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 500	-27 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 500	-37 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 500	12 500

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 171 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 171 744	1 171 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-625 869	-576 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 625	-49 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-675 494	-625 869
	Redovisat restvärde vid årets slut	496 250	545 875

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	218 981	210 944
	Klientmedel hos SBC	7 560 668	4 643 605
	Inkasso	0	6 441
		7 779 649	4 860 990

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	511 048	0
	Kabel-TV	32 551	32 538
	Bredband	33 200	33 200
	Markhyra/välgavgift/avgäld	25 492	25 492
		602 291	91 230

Not 14 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Andel HSB Stockholm	500	500	500
	500	500	500

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	10 084 053	8 929 935
Reservering enligt stadgar	1 609 989	1 609 989
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-298 000	-455 871
Vid årets slut	11 396 042	10 084 053

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,800 %	4 975 000	0	2025-06-18
Swedbank	1,970 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,540 %	20 000 000	20 000 000	2021-06-23
Swedbank	1,400 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-25
Swedbank	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2026-02-25
Swedbank	2,010 %	57 886 484	57 886 484	2022-03-25
Swedbank	1,220 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
Swedbank	0,790 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-11
Swedbank	0,560 %	3 600 000	3 600 000	2021-03-28
Swedbank	1,120 %	20 000 000	20 000 000	2023-03-24
Swedbank	2,170 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		226 461 484	221 486 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 100 000	-23 600 000	
		202 361 484	197 886 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 225 961 484 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	226 487 400	221 687 400

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	31 634	31 634
	El	47 705	49 708
	Värme	525 295	545 807
	Extern revisor	35 000	35 000
	Arvoden	394 400	180 950
	Sociala avgifter	123 920	56 746
	Ränta	254 525	248 104
	Avgifter och hyror	1 918 551	1 872 580
	Avgifter och hyror	111 333	0
		3 442 363	3 020 529

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll 2021

Färdigställande av molucker

Upphandling av balkongrenovering med förmodad start 2022

Besiktning av behovet av dränering runt våra hus.

Omskrivning av befintliga avtal till nyare och mer Brf Bergshamra-anpassade hos SBC.
Det gäller både det tekniska och ekonomiska avtalet.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 20 / 4 2021



Hans-Olov Bergstedt
Ordförande



Sven Bo Gustav Berglund Lindgren
Vice ordförande



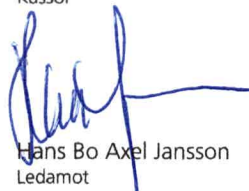
Elisabeth Ruke
Sekreterare



Anna-Lena Lindqvist
Kassör



Nils Peter Werelius
Ledamot



Hans Bo Axel Jansson
Ledamot



Helena Marie Theres Horneman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor

Liselotte Falk
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 den 23/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselotte Falk
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE