Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Org.nr: 702002-6683

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ässjan 5 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	25	1 225
Lokaler(Bostadsrätter)	3	84
Lokaler(Hyresrätter)	1	21

Föreningens fastighet är byggd 1924 värdeår 1951

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 6% från 2020-01-01 för att att täcka kostnaden för renoveringen av horisontella avloppsrör i bottenplattan. Det är föreningens policy att på ett ansvarsfullt sätt hålla årsavgifterna på en, för medlemmarna, rimlig nivå.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har anlitat HSB i uppdrag att skriva förfrågningsunderlag, samla in offerter och kvalitetssäkra arbetet gällande utbyte av horisontella avloppsstammar i bottenplattan. Föreningen fick in tre (3) offerter från olika firmor och har slutit avtal med Sofia Rör AB (556355-6777). Byggstart januari 2021 med planerat färdigställande under mars/april 2021. Renoveringen kommer till största del att finansieras med ett nytt lån via Handelsbanken, utbetalas under kvartal 1 2021.

Styrelsen har även följt upp anmärkningarna från tidigare OVK-kontroll och åtgärdat de brister som fanns, vilket främst beror på att medlemmar ej var hemma vid tidigare besiktningskontroller. Föreningen är nu godkänd och nästa OVK-kontroll planeras till verksamhetsåret 2026.

Vidare har föreningen under året valt att installera rörelsedetektorer och LED-lampor i källargångar och soprum för att på sikt minska energikostnaderna samt utbytet av lampor och armaturer.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fastighet	Byte av horisontella avloppsstammar i bottenplatta
2021	Tvättstuga	Renovering av tvättstuga samt ny tvättmaskin i samband med renovering av avloppsstammar
2021	Fastighet	Radonmätning
2021	Markytor	Se över sättningar på gården och eventuellt se över lösning för att Hantera dagvatten
2022	Markytor	Renovering av murar på gården och mur mot Dalagatan. Besiktiga och vid behov renovera sophuset på gården. Besiktiga och vid behov underhåll av portar
2023	Fastighet	Besiktiga och vid behov renovera balkonger och taket
2024	Tvättstuga	Se över status på tvättstugans maskinpark. Ev. utbyte av torkskåp och torktumlare
2026	Fastighet	OVK-besiktning
2028	Fastighet	Besiktiga undercentral och värmesystem
2029	Fastighet	Energideklaration
2030	Fastighet	Renovera trapphus
2032	Fastighet	OVK-besiktning
2035	Fastighet	Besiktiga fönster och ev. renovering/utbyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fastighet	Fasadrenovering
2018	Fastighet	Målning av skorstenar
2018	Fastighet	OVK har genomförts
2018	Fastighet	Träden på föreningens gård beskars av arborist
2019	Fastighet	Fönster på vindsvåning renoverats
2019	Fastighet	Brandskyddsplåt på taket mot Sankt Eriksgatan 122
2019	Tvättstuga	Ny tvättmaskin
2020	Fastighet	Rörelsedetektorer och LED-belysning i källargångar och soprum
2020	Fastighet	Slutfört uppföljning av OVK

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har även haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Föreningen har under året tagit hjälp av jurister från HSB i samband med att en medlem tog föreningen till hyresnämnden i en tvist om andrahandsuthyrning, där utfallet blev i föreningens favör i samband med att medlemmen drog tillbaka ärendet.
Styrelsen har även på nytt, efter diskussion på årsstämman i maj 2020, utrett 'Vindsgruppens' rätt till ersättning efter konvertering av råvinden 2004 – 2007. 'Vindsgruppen' inkom med underlag till styrelsen som sedan i dialog med jurister från HSB har gjort bedömningen att det inte anses finnas underlag för ersättning varvid frågan bedöms som avslutad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Cecilia Tollin	Ordförande
Monica Stenberg	Ledamot
Christoffer Mårtensson	Ledamot
Mikael Nilsson	Ledamot
Henrik Landström	HSB-ledamot
Christoffer Nilsson	Suppleant

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	Vald till
Monica Stenberg	Ordförande	2021
Andreas Lindmark	Ledamot	2022
Mikael Nilsson	Ledamot	2022
Suzanne Nobel	Ledamot	2022
Henrik Landström	HSB-ledamot	2021
Christoffer Nilsson	Suppleant	2022

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Monica Stenberg, Andreas Lindmark, Mikael Nilsson och Suzanne Nobel. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Cristina Josephson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Monica Stenberg.

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen där Suzanne Nobel är ordförande.

Aktuella avtal

Leverantör	Tjänst	Avtal till
HSB	Ekonomisk förvaltning	2022-12-31
HSB	Fastighetsförvaltning	2022-12-31
Erkinsson AB	Lokalvård	Tillsvidare
Södertörns Plåt AB	Snöskottning tak	Tillsvidare
Telenor	Bredband	2021-07-01
ComHem	TV	2021-06-30
Kundkraft AB (fn. Nordic Green Energy)	El	2021-04-30
TryggHansa	Försäkring	2021-08-31
Handelsbanken	Bank	Tillsvidare

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 38 (39) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	877	827	789	721	725
Totala intäkter kr/kvm*	959	900	856	769	762
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	288	278	214	227	150
Belåning, kr/kvm	8 059	8 220	8 351	6 402	6 487
Räntekänslighet	9%	10%	11%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm	560	505	529	433	429
Energikostnader kr/kvm	188	191	191	184	181

**Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Totala driftkostnader
Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	1 274	1 196	1 137	1 021	1 011
Resultat efter finansiella poster	25	-82	42	-18	-149
Soliditet	7%	7%	8%	9%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 273 794
Rörelsekostnader	-	1 102 444
Finansiella poster	-	146 414
Årets resultat		**24 936**
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	358 756
Årets sparande		**383 692**
Årets sparande per kvm total yta		**288**

Förändring eget kapital

	Insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre uh fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	39 689	1 203 313	0	-296 409	-81 682
Reservering till fond 2020			12 605	-12 605	
Ianspråktagande av fond 2020			0	0	
Balanserad i ny räkning				-81 682	81 682
Årets resultat					24 936
Belopp vid årets slut	39 689	1 203 313	12 605	-390 696	24 936

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-378 091
Årets resultat	24 936
Reservering till underhållsfond	-12 605
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	**-365 760**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**-365 760**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 273 794	1 195 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-643 825	-588 292
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 437	-43 263
Planerat underhåll		0	-100 594
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 756	-350 713
Summa rörelsekostnader		-1 102 444	-1 122 287
Rörelseresultat		**171 350**	**73 682**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 242	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-147 656	-156 638
Summa finansiella poster		-146 414	-155 364
Årets resultat		**24 936**	**-81 682**

HSB Bostadsrättsförening Assjan i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 676 513	11 024 768
Inventarier och maskiner	Not 8	31 500	42 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	231 875	0
		10 939 888	11 066 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 940 388	11 067 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 982	1 956
Avräkningskonto HSB Stockholm		860 292	767 945
Övriga fordringar	Not 11	3 266	21 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 231	53 963
		928 772	845 556
Kortfristiga placeringar	Not 13	181 869	181 869
Summa omsättningstillgångar		1 110 641	1 027 425
Summa tillgångar		**12 051 028**	**12 094 693**

HSB Bostadsrättsförening Assjan i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 689	39 689
Upplåtelseavgifter		1 203 313	1 203 313
Yttre underhållsfond		12 605	0
		1 255 607	1 243 002
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-390 696	-296 409
Årets resultat		24 936	-81 682
		-365 760	-378 091
Summa eget kapital		889 847	864 911
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 640 983	10 718 337
		3 640 983	10 718 337
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 077 354	205 676
Leverantörsskulder		189 641	59 705
Skatteskulder		3 419	2 119
Fond för inre underhåll		24 448	24 448
Övriga skulder	Not 16	36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 336	183 497
		7 520 198	511 445
Summa skulder		11 161 181	11 229 782
Summa eget kapital och skulder		**12 051 028**	**12 094 693**

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	24 936	-81 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 756	350 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	383 692	269 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 132	-32 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 075	61 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	529 899	297 927
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-231 875	-95 753
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-52 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-231 875	-148 253
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-205 676	-173 855
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 676	-173 855
Årets kassaflöde	**92 348**	**-24 181**
Likvida medel vid årets början	**949 814**	**973 994**
Likvida medel vid årets slut	**1 042 161**	**949 814**

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

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

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 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 146 776	1 081 852
	Hyror	63 432	62 424
	Bredband	29 700	29 700
	Övriga intäkter	33 886	21 993
	Bruttoomsättning	1 273 794	1 195 969
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	75 560	38 899
	Reparationer	45 581	49 396
	El	41 248	31 081
	Uppvärmning	169 102	177 266
	Vatten	39 456	45 767
	Sophämtning	21 924	20 654
	Fastighetsförsäkring	31 597	30 190
	Kabel-TV och bredband	46 446	42 504
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	61 235	59 935
	Förvaltningsarvoden	92 268	87 108
	Övriga driftkostnader	19 408	5 492
		643 825	**588 292**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 641	4 660
	Administrationskostnader	17 571	2 353
	Extern revision	10 500	12 000
	Konsultkostnader	15 975	13 500
	Medlemsavgifter	10 750	10 750
		60 437	**43 263**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
		39 426	**39 426**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	389	386
	Ränteintäkter HSB bunden placering	817	820
	Övriga ränteintäkter	36	68
		1 242	**1 274**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	147 656	156 638
		147 656	**156 638**

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	14 217 351	14 121 598
	Anskaffningsvärde mark	40 400	40 400
	Årets investeringar	0	95 753
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 257 751**	**14 257 751**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-3 232 983	-2 892 770
	Årets avskrivningar	-348 256	-340 213
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 581 238**	**-3 232 983**
	Utgående bokfört värde	**10 676 513**	**11 024 768**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 140 000	1 140 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 411 000	1 411 000
	Summa taxeringsvärde	**49 351 000**	**49 351 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	52 500	0
	Årets investeringar	0	52 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 500**	**52 500**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-10 500	0
	Årets avskrivningar	-10 500	-10 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 000**	**-10 500**
	Bokfört värde	**31 500**	**42 000**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	231 875	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**231 875**	**0**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	3 266	21 692
		3 266	**21 692**

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	63 095	53 824
	Upplupna intäkter	136	139
		63 231	**53 963**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	181 869	181 869
		181 869	**181 869**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	199240	1,46%	2021-12-01	2 985 000	0
Stadshypotek AB	401716	0,87%	2021-12-30	3 087 750	0
Stadshypotek AB	407890	1,16%	2022-01-30	3 732 651	91 668
Stadshypotek AB	902621	0,87%	2020-12-01	912 936	114 008
				10 718 337	205 676

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 689 957
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**3 640 983**

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.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	11 230 000	11 230 000

Not 15	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 077 354	205 676
		7 077 354	**205 676**
	Varav amortering	205 676	205 676
Not 16	**Övriga skulder**		
	Depositioner	27 000	27 000
	Källskatt	9 000	9 000
		36 000	**36 000**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	8 901	10 425
	Förutbetalda hyror och avgifter	124 891	110 646
	Övriga upplupna kostnader	55 544	62 426
		189 336	**183 497**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Utbyte av horisontella avloppsstammar i bottenplattan påbörjas i januari 2021

HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm

Noter	**2020-12-31**	**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....	.....	.....
Andreas Lindmark	Henrik Landström	Mikael Nilsson
.....	.....	
Monica Stenberg	Suzanne Nobel	

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....	.....
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ässjan i Stockholm, org.nr. 702002-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ässjan i Stockholm 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 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 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 Ässjan i Stockholm 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 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 den / 2021

.....	.....
Lena Zozulyak	Cristina Josephson
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	