



Org Nr: 715200-1579

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1579

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

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 Ugglan 2 i Sundbybergs kommun.

Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	24	1 076

Föreningens fastighet är byggd 1931 värdeår 1931.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg men styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 % för att följa KPI.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Vår grundfasad mot baksidan/trädgården har lagats och målats om med spritputs.

Vi anlade ny gräsmatta efter dräneringen som var klar i december 2019, planterade nya buskar och byggde en gemensam terrass.

Vådringsbalkongerna renoverades och bottenplattan på dem målades om.

Takfoten mot framsidan kontrollerades, samt lagades där det var nödvändigt.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Q4 2019	Dränering mot gården	Dränering av källarvägg mot fastighetens innergård med avrinning till stenkista. Anläggande av gång mot huskropp genom stensättning inklusive gjutning.

#### Övriga väsentliga händelser

Ett stambyte planeras till hösten 2021 i samarbete med HSB Stockholm.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Extrastämman hölls 2020-12-16, där samtliga medlemmar röstade för stambyte 2021.

#### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01-2020-05-18 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jonatan Wolrath	Ordförande
Ingemar Frykman	Vice ordförande
Vasia Vasilopoulou	Ekonomiansvarig
Johan Nilsson	Ledamot
Sarah Wigg	Ledamot

Styrelsen har under 2020-05-18 (stämmomodatum)- 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jonatan Wolrath	Ordförande
Ingemar Frykman	Vice ordförande
Vasiliki Vasilopoulou	Ekonomiansvarig
Johan Nilsson	Fastighet
Martina Hultstrand	HSB-ledamot



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

---

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonatan Wolrath, Ingemar Frykman, Johan Nilsson och Vasia Vasilopoulou. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonatan Wolrath.

### Valberedning

Ej aktuellt.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-16.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### 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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 33 (32) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 3 (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.

MA



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	749	726	720
Totala intäkter kr/kvm*	756	738	730
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	138	88	116
Belåning, kr/kvm	2 533	2 533	2 533
Räntekänslighet	3%	3%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	586	614	588
Energikostnader kr/kvm	237	251	257

\*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) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat 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
Nettoomsättning	814	794	785
Resultat efter finansiella poster	-176	-362	-66
Soliditet	neg	neg	neg

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

W



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

### 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		813 606
Rörelsekostnader		953 821
Finansiella poster		35 526
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 741</b>
Planerat underhåll	+	317 454
Avskrivningar	+	6 300
<b>Årets sparande</b>		<b>148 013</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>138</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 400	80 000	899 377	-2 168 512	-362 092
Reservering till fond 2020			152 000	-152 000	
Anspråktagande av fond 2020			-317 454	317 454	
Balanserad i ny räkning				-362 092	362 092
Årets resultat					-175 741
Belopp vid årets slut	33 400	80 000	733 923	-2 365 150	-175 741

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 530 604
Årets resultat	-175 741
Reservering till underhållsfond	-152 000
Anspråktagande av underhållsfond	317 454
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 540 891</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 540 891</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	813 606	793 983
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-887 978	-860 914
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 528	-69 179
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-22 015	-21 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 300	-166 928
Summa rörelsekostnader		-953 821	-1 118 376
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-140 215</b>	<b>-324 393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-35 559	-37 699
Summa finansiella poster		-35 526	-37 699
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 741</b>	<b>-362 092</b>

W

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>189 045</u>	<u>195 345</u>
		189 045	195 345
Summa anläggningstillgångar		<u>189 045</u>	<u>195 345</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		733	1 863
Övriga fordringar	Not 8	1 075 920	293 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>26 998</u>	<u>26 682</u>
		1 103 651	321 879
Kassa och bank	Not 10	0	1 200 699
Summa omsättningstillgångar		<u>1 103 651</u>	<u>1 522 578</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>1 292 696</u></b>	<b><u>1 717 923</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	113 400	113 400	
Yttre underhållsfond	733 923	899 377	
	<u>847 323</u>	<u>1 012 777</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-2 365 150	-2 168 512	
Årets resultat	-175 741	-362 092	
	<u>-2 540 891</u>	<u>-2 530 604</u>	
Summa eget kapital	<u>-1 693 568</u>	<u>-1 517 827</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 725 000
		<u>0</u>	<u>2 725 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 725 000	0
Leverantörsskulder		38 852	72 273
Skatteskulder		2 770	1 522
Övriga skulder	Not 13	20 653	25 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	198 989	411 782
		<u>2 986 264</u>	<u>510 750</u>
Summa skulder		<u>2 986 264</u>	<u>3 235 750</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>1 292 696</b></u>	<u><b>1 717 923</b></u>

m



**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-175 741	-362 092
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 300	166 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	-169 441	-195 164
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	814	11 911
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-249 487	362 752
Kassaflöde från löpande verksamhet	-418 113	179 499
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-418 113</b>	<b>179 499</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 461 737</b>	<b>1 282 238</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 043 624</b>	<b>1 461 737</b>

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

12



## HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,64 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,35 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	806 124	780 642
Hyror	620	465
Övriga intäkter	6 862	12 876
Bruttoomsättning	<u>813 606</u>	<u>793 983</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	33 111	40 872
Reparationer	63 602	40 262
El	23 701	28 788
Uppvärmning	176 569	192 348
Vatten	54 885	48 647
Sophämtning	41 316	34 006
Fastighetsförsäkring	24 965	23 632
Kabel-TV och bredband	64 500	64 500
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	34 296	33 048
Förvaltningsarvoden	42 453	47 620
Övriga driftkostnader	11 126	16 891
Planerat underhåll	317 454	290 300
	<u>887 978</u>	<u>860 914</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 488	0
Administrationskostnader	1 400	38 064
Extern revision	11 250	16 875
Konsultkostnader	9 150	0
Medlemsavgifter	14 240	14 240
	<u>37 528</u>	<u>69 179</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	16 750	16 250
Löner och övriga ersättningar	2	0
Sociala avgifter	5 263	5 106
	<u>22 015</u>	<u>21 356</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	33	0
	<u>33</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	35 334	37 699
Övriga räntekostnader	225	0
	<u>35 559</u>	<u>37 699</u>

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 070 567	4 070 567
Ingående anskaffningsvärde mark	94 545	94 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 165 112</b>	<b>4 165 112</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 969 767	-3 802 839
Årets avskrivningar	-6 300	-166 928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 976 067</b>	<b>-3 969 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 045</b>	<b>195 345</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>21 800 000</b>	<b>21 800 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	32 296	26 564
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 043 624	261 038
Övriga fordringar	0	5 732
	<b>1 075 920</b>	<b>293 334</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	26 998	26 682
	<b>26 998</b>	<b>26 682</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	789
Swedbank	0	1 199 910
	<b>0</b>	<b>1 200 699</b>

A

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	
Swedbank	2851147252	1,05%	2021-03-28	1 725 000	0
Swedbank	2856031261	1,09%	2021-01-28	1 000 000	0
				2 725 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				2 725 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			2 725 000	2 725 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år			2 725 000	0
				<b>2 725 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Inre fond			20 653	20 653
	Övriga kortfristiga skulder			0	4 520
				<b>20 653</b>	<b>25 173</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			1 896	2 520
	Förutbetalda hyror och avgifter			109 676	114 559
	Övriga upplupna kostnader			87 417	294 703
				<b>198 989</b>	<b>411 782</b>
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



Org Nr: 715200-1579

## HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

Noter

2020-12-31    2019-12-31

Stockholm, den 10/3

Ingemar Frykman

Johan Nils Nilsson

Jonatan Wolrath

Martina Hultstrand

Vasiliki Vasilopoulou

Min revisionsberättelse har 2021-03 - 30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Sundbyberg, org.nr. 715200-1579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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, förfälskning, 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.





## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar så ska revisorerna till antalet vara lägst två.

Stockholm den 30/3-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-806 124	-780 642
<b>S:a</b>	<b>Årsavgifter</b>	<b>-806 124</b>	<b>-780 642</b>

**Hyror**

3019	Hysesintäkter övriga objekt	-620	-465
<b>S:a</b>	<b>Hyror</b>	<b>-620</b>	<b>-465</b>

**Övriga intäkter**

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	0	-776
3517	Överlåtelseavgift	-4 732	-5 815
3518	Pantförskrivningsavgifter	-2 130	-6 282
3745	Öresutjämning	0	-3
<b>S:a</b>	<b>Ovriga intäkter</b>	<b>-6 862</b>	<b>-12 876</b>

**Not 2 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4020	Serviceavtal, övrigt	0	6 219
4021	Städ	29 639	30 865
4071	Snörenhållning	3 472	3 788
<b>S:a</b>	<b>Fastighetsskötsel och lokalvård</b>	<b>33 111</b>	<b>40 872</b>

**Reparationer**

4111	Löp underhåll, byggnad	4 154	2 986
4115	Löp underhåll, dörrar	1 849	0
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	1 563	5 449
4135	Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	0	963
4142	Löp underhåll, värme	1 875	4 775
4144	Löp underhåll, el	0	8 721
4148	Löp underhåll, avloppsrör	0	6 346
4160	Löp underhåll, markytor	45 766	0
4163	Löp underhåll, trädgård	8 394	3 705
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	0	7 317
<b>S:a</b>	<b>Reparationer</b>	<b>63 602</b>	<b>40 262</b>

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311	El, fastighet	23 701	28 788
<b>S:a</b>	<b>El</b>	<b>23 701</b>	<b>28 788</b>

**Uppvärmning**

4325	Fjärrvärme	176 569	192 348
<b>S:a</b>	<b>Uppvärmning</b>	<b>176 569</b>	<b>192 348</b>

**Vatten**

4331	Vatten	54 885	48 647
<b>S:a</b>	<b>Vatten</b>	<b>54 885</b>	<b>48 647</b>

**Sophämtning**

**HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
4341 Sophämtning	41 316	34 006
<b>S:a Sophämtning</b>	<b>41 316</b>	<b>34 006</b>
<b>Fastighetsförsäkring</b>		
4411 Fastighetsförsäkringar	24 965	23 632
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>	<b>24 965</b>	<b>23 632</b>
<b>Kabel-TV och bredband</b>		
4461 Kabel-TV	28 500	28 500
4462 Datakommunikation, ex bredband	36 000	36 000
<b>S:a Kabel-TV</b>	<b>64 500</b>	<b>64 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
4474 Kommunal fastighetsavgift	34 296	33 048
<b>S:a Fastighetsskatt</b>	<b>34 296</b>	<b>33 048</b>
<b>Förvaltningsarvoden</b>		
4480 Digitala förvaltningstjänster	6 252	521
4484 Ekonomiförvaltning	35 976	35 000
4489 Övriga köpta tjänster	225	12 099
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>	<b>42 453</b>	<b>47 620</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
6417 Overlåtelseavgift	8 761	7 207
6418 Pantavgift	2 365	9 684
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>	<b>11 126</b>	<b>16 891</b>
<b>Planderat underhåll</b>		
4211 Planerat underhåll, byggnader	317 454	20 000
4234 Planerat underhåll, bygg tvätt	0	40 000
4254 Planerat underhåll, balkonger	0	3 281
4260 Planerat underhåll, markytor	0	227 019
<b>S:a Underhåll</b>	<b>317 454</b>	<b>290 300</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
<b>Förbrukningsinventarier och varuinköp</b>		
5411 Förbrukningsinventarier	1 488	0
<b>S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp</b>	<b>1 488</b>	<b>0</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
5751 Föreningsverksamhet	0	1 303
5999 Övriga driftskostnader	0	2 962
6101 Kontorsmateriel	0	1 652
6251 Post	0	180
6324 Juristarvode	0	26 907
6491 Övr adm kostnader	0	1 959
6492 Bolagsverket, avg	1 400	3 100
<b>S:a Administrationskostnader</b>	<b>1 400</b>	<b>38 064</b>
<b>Extern revision</b>		
6421 Revision	11 250	16 875
<b>S:a Extern revision</b>	<b>11 250</b>	<b>16 875</b>



Org Nr: 715200-1579

## HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2020-01-01    2019-01-01  
2020-12-31    2019-12-31

### Konsultkostnader

6511	Energideklaration	9 150	0
<b>S:a konsultkostnader</b>		<b>9 150</b>	<b>0</b>

### Medlemsavgifter

6985	Medlemsavgifter HSB	14 240	14 240
<b>S:a Medlemsavgifter</b>		<b>14 240</b>	<b>14 240</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

#### Personalkostnader

7011	Löner till kollektivanställda	2	0
7311	Arvoden förtroendevalda	16 750	16 250
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	5 263	5 106
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>22 015</b>	<b>21 356</b>



Org Nr: 715200-1579

## HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Ingemar Frykman

.....  
Johan Nils Nilsson

.....  
Jonatan Wolrath

.....  
Martina Hultstrand

.....  
Vasiliki Vasilopoulou

Min revisionsberättelse har

-

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor