



Org Nr: 702001-9480

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Org.nr: 702001-9480

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-05-01 - 2020-04-30

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 innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Stockholm kommun följt av tomträttsavtalets längd:

Gränö 2, 2021-06-30

Gränö 3, 2021-06-30

Gränö 4, 2021-06-30

Skarpö 1, 2022-03-31

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 174 | 12 102 |
| Hyseslokal | 2 | 157 |
| Förråd | 3 | 38 |
| Föreningslokal | 1 | 144 |
| Parkeringar och garageplatser | 118 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 2020-07-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av entréer i port 87 och 83. Fasadvätt genomfört på alla husen. Balkongerna är färdigrenoverade i framkanterna.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|---------|
| 2020 | Garage | Målning |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-----------------|---|
| 1982 | | Fasadrenovering |
| 1995 | | Tak o fönster renovering |
| 1997 | | Trapp o balkongrenovering |
| 2013-2014 | | Stambyte, nya vatten - avloppstammar i kö o badrum, nya EI-stammar. |
| 2014-2015 | | OVK besiktning |
| 2016-2017 | Hus 87,89,91,83 | Renovering o modernisering hissar, byte av utombsbelysning |
| 2018 | | Byte av lås system |
| 2019 | | Lekplatsen har renoverats klart |

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-17. Vid stämman deltog 65 medlemmar varav 57 var röstberättigade.

af



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-------------------|-------------|
| Agneta Rosell | Ledamot |
| Susanne Hedgren | Ledamot |
| Bo Algeson | Ledamot |
| Fredrik Strömberg | Ledamot |
| Cindy Ahvander | Ledamot |
| Sten Becker | HSB-ledamot |
| Jan Karlsson | Suppleant |
| Ken Bjerregard | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Rosell, Cindy Ahvander och Fredrik Strömberg. Samt suppleanterna Jan Karlsson och Ken Bjerregard.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Agneta Rosell, Bo Algeson, Cindy Ahvander, Susanne Hedgren och Fredrik Strömberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Ann Lieskounig | Föreningsvald ordinarie |
| Daniel Arvidsson | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Cindy Ahvander och Ken Bjerregard.

Valberedning

Valberedningen består av Sanja Sain Strömberg, Tobias Andersson och Joakim Flachsbinder.

Anställda

Föreningen har två anställda fastighetsskötare varav en arbetar med fördelningen 40 % fastighetsskötsel och 60% administrativt arbete.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-03-24.

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 236 (228) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (10) överlåtelser skett.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

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 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 678 | 675 | 655 | 645 | 646 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 723 | 717 | 692 | 693 | 691 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 195 | 167 | 128 | 162 | 177 |
| Belåning, kr/kvm | 1 877 | 1 928 | 1 972 | 2 015 | 2 059 |
| Räntekänslighet | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 307 | 306 | 335 | 306 | 306 |
| Energikostnader kr/kvm | 149 | 149 | 156 | 157 | 158 |

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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. 07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 8 896 | 8 765 | 8 450 | 8 460 | 8 445 |
| Resultat efter finansiella poster | 678 | 191 | 594 | 1 236 | 1 430 |
| Soliditet | 48% | 47% | 46% | 45% | 44% |

(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 | 8 896 170 |
| Rörelsekostnader | - 7 347 248 |
| Finansiella poster | - 870 889 |
| Årets resultat | 678 033 |
| Planerat underhåll | + 956 238 |
| Avskrivningar | + 762 385 |
| Årets sparande | 2 396 656 |
| Årets sparande per kvm total yta | 196 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 562 700 | 452 450 | 10 418 103 | 11 689 129 | 190 942 |
| Reservering till fond 2019 | | | 230 000 | -230 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -956 238 | 956 238 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | 190 942 | -190 942 |
| Årets resultat | | | | | 678 033 |
| Belopp vid årets slut | 562 700 | 452 450 | 9 691 865 | 12 606 309 | 678 033 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 11 880 071 |
| Årets resultat | 678 033 |
| Reservering till underhållsfond | -230 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 956 238 |
| Summa till stämmans förfogande | 13 284 342 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 13 284 342 |
|-------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *07*

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2019-05-01 2020-04-30 | 2018-05-01 2019-04-30 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 8 896 170 | 8 764 555 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 816 808 | -3 799 613 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -286 176 | -474 470 |
| Planerat underhåll | | -956 238 | -1 072 439 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -1 525 642 | -1 564 063 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -762 385 | -773 081 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-7 347 248</u> | <u>-7 683 667</u> |
| Rörelseresultat | | 1 548 921 | 1 080 888 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 32 845 | 31 557 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -903 734 | -921 503 |
| Summa finansiella poster | | <u>-870 889</u> | <u>-889 947</u> |
| Årets resultat | | 678 033 | 190 942 |

02



Org Nr: 702001-9480

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 37 149 413 37 900 928

Inventarier och maskiner

Not 8 14 891 25 761

37 164 304 37 926 689*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 950 950

950 950

Summa anläggningstillgångar

37 165 254 37 927 639**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 031 495 1 930 946

Placeringskonto HSB Stockholm

3 366 684 3 363 321

Övriga fordringar

Not 10 22 548 41 413

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 305 105 279 078

4 725 833 5 614 757

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 500 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 13 299 036 240 455

Summa omsättningstillgångar

12 524 868 11 855 212**Summa tillgångar****49 690 122** **49 782 851**

07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

| Balansräkning | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 562 700 | 562 700 |
| Upplåtelseavgifter | 452 450 | 452 450 |
| Yttre underhållsfond | 9 691 865 | 10 418 103 |
| | <u>10 707 015</u> | <u>11 433 253</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 12 606 309 | 11 689 129 |
| Årets resultat | 678 033 | 190 942 |
| | <u>13 284 342</u> | <u>11 880 071</u> |
| Summa eget kapital | <u>23 991 357</u> | <u>23 313 324</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>22 814 400</u> | <u>23 357 600</u> |
| | 22 814 400 | 23 357 600 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 543 200 | 543 200 |
| Leverantörsskulder | 339 088 | 377 059 |
| Skatteskulder | 7 816 | 0 |
| Fond för inre underhåll | 435 682 | 411 997 |
| Övriga skulder | Not 16 16 302 | 24 633 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>1 542 278</u> | <u>1 755 037</u> |
| | 2 884 365 | 3 111 927 |
| Summa skulder | 25 698 765 | 26 469 527 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>49 690 122</u> | <u>49 782 851</u> |

07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2019-05-01 2020-04-30 | 2018-05-01 2019-04-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 678 033 | 190 942 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 762 385 | 773 081 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 440 418</u> | <u>964 023</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 163 | 58 095 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-227 561</u> | <u>307 028</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 205 694</u> | <u>1 329 146</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -21 701 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-21 701</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -543 200 | -543 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-543 200</u> | <u>-543 200</u> |
| Årets kassaflöde | 662 494 | 764 245 |
| Likvida medel vid årets början | 11 534 721 | 10 770 476 |
| Likvida medel vid årets slut | 12 197 215 | 11 534 721 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB bostadsrättsförening Skarpö 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,18 % 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 anspråkstagande 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 1 377 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

| Noter | 2019-05-01 2020-04-30 | 2018-05-01 2019-04-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 8 308 284 | 8 138 933 |
| Årsavgifter kabel-TV | 73 080 | 73 045 |
| Hyror | 497 726 | 486 365 |
| Övriga intäkter | 88 694 | 139 031 |
| Bruttoomsättning | <u>8 967 784</u> | <u>8 837 374</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -47 913 | -49 118 |
| Avsatt till inre fond | <u>-23 701</u> | <u>-23 701</u> |
| | 8 896 170 | 8 764 555 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 9 258 | 84 366 |
| Reparationer | 374 796 | 310 116 |
| El | 284 321 | 278 535 |
| Uppvärmning | 1 309 288 | 1 329 038 |
| Vatten | 240 773 | 210 316 |
| Sophämtning | 292 751 | 286 821 |
| Fastighetsförsäkring | 166 683 | 179 707 |
| Kabel-TV och bredband | 66 863 | 67 908 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 280 158 | 268 685 |
| Förvaltningsarvoden | 218 694 | 210 897 |
| Tomträttsavgäld | <u>573 224</u> | <u>573 224</u> |
| | 3 816 808 | 3 799 613 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 25 847 | 22 607 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 68 424 | 218 280 |
| Administrationskostnader | 91 804 | 97 207 |
| Extern revision | 17 175 | 16 063 |
| Konsultkostnader | 29 425 | 60 000 |
| Medlemsavgifter | <u>53 500</u> | <u>60 313</u> |
| | 286 176 | 474 470 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 66 470 | 56 141 |
| Revisionsarvode | 7 000 | 7 000 |
| Övriga arvoden | 16 000 | 19 000 |
| Löner och övriga ersättningar | 856 312 | 930 231 |
| Sociala avgifter | 265 853 | 264 028 |
| Uttagsbeskattning | 176 755 | 164 230 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 112 314 | 103 871 |
| Övriga personalkostnader | <u>24 938</u> | <u>19 562</u> |
| | 1 525 642 | 1 564 063 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 754 | 647 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 3 374 | 3 361 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 28 537 | 27 362 |
| Övriga ränteintäkter | <u>181</u> | <u>187</u> |
| | 32 845 | 31 557 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 902 124 | 920 280 |
| Övriga räntekostnader | <u>1 610</u> | <u>1 223</u> |
| | 903 734 | 921 503 |

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**

| Noter | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 55 428 054 | 55 428 054 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 55 428 054 | 55 428 054 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -17 527 126 | -16 775 611 |
| Årets avskrivningar | -751 515 | -751 515 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 278 641 | -17 527 126 |
| Utgående bokfört värde | 37 149 413 | 37 900 928 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 103 000 000 | 90 600 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 775 000 | 1 830 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 81 000 000 | 54 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 281 000 | 434 000 |
| Summa taxeringsvärde | 188 056 000 | 146 864 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 386 623 | 1 364 922 |
| Årets investeringar | 0 | 21 701 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 386 623 | 1 386 623 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 360 862 | -1 339 296 |
| Årets avskrivningar | -10 870 | -21 566 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 371 732 | -1 360 862 |
| Bokfört värde | 14 891 | 25 761 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 950 | 950 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 950 | 950 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 22 548 | 37 139 |
| Skattefordran | 0 | 4 274 |
| | 22 548 | 41 413 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 298 692 | 274 194 |
| Upplupna intäkter | 6 413 | 4 883 |
| | 305 105 | 279 078 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 07

**HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm****Noter** **2020-04-30** **2019-04-30****Not 12 Kortfristiga placeringar**

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 6 000 000 |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 0 |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 0 |
| | <u>7 500 000</u> | <u>6 000 000</u> |

Not 13 Kassa och bank

| | | |
|----------|----------------|----------------|
| Swedbank | 299 036 | 240 455 |
| | <u>299 036</u> | <u>240 455</u> |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank hypotek | 2853398473 | 3,82% | 2022-12-20 | 23 357 600 | 543 200 |
| | | | | <u>23 357 600</u> | <u>543 200</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 814 400Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 641 600**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 27 160 000 27 160 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 543 200 543 200**Not 16 Övriga skulder**

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt | 15 213 | 19 485 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 089 | 5 148 |
| | <u>16 302</u> | <u>24 633</u> |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 141 274 | 144 560 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 748 962 | 732 699 |
| Övriga upplupna kostnader | 652 042 | 877 778 |
| | <u>1 542 278</u> | <u>1 755 037</u> |

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut 07



HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Noter

2020-04-30 2019-04-30

Stockholm, den 20200803


Agneta Rosell


Bo Algeson


Cindy Ahlander



Fredrik Strömberg


Sten Becker


Susanne Hedgren

Vår revisionsberättelse har 20-08-20 lämnats beträffande denna årsredovisning




Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarpö i Stockholm, org.nr. 702001-9480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30.

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 30 april 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

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 Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 2018 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ann Lieskounig
Av föreningen vald revisor