



HSB BRF ÄLGÖ ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.


Org Nr: 702002-6535



Styrelsen för HSB Brf Älgö i Stockholm

Org.nr: 702002-6535

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Älgö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Älgö 1 i Stockholms kommun.

Föreningen innehar tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	2 317
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1959-60.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Byte och målning av väggpanel i 2 carportar. Div reparation av panel och stolpar vid entréer.

Montering av akustikplattor i föreningslokalen.

Reparation av asfalt i en carport samt omasfaltering av vändplan.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2020	Byte/Rep samt målning ca 2 carport- och förrådsväggar
2020	Byte/Rep samt målning ca 5 förrådsdörrar
2020	Rep och målning av ca 13 st socklar
2020	Rengöring av ventilationskanaler
2020	Radonmätning samt eventuella åtgärder

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2007	Stamreovering
2011	Byte av värmecentral
2015	Byte av fönster och altandörrar på husens baksida

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Engslätt	Ordförande
Bo Arwidsson	Vice ordförande
Cecilia Reimers	Sekreterare
Barbro (Ia) Larsson	Ledamot
Marie Wahlén	HSB-ledamot
Erland Sandin	Suppleant
Sophie Malming	Suppleant





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Älgö i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Arvidsson och Cecilia Reimers.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Karin Thor Föreningsvald ordinarie
Britt-Marie Rickmer Föreningsvald suppleant
Adnin Ali Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Lillvor Appelblom.

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 2019-01-12.

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 41 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret (varav HSB Stockholm är en). Under året har 2 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	842	842	842	842	842
Totala Intäkter kr/kvm	846	845	844	843	846
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	332	352	346	320	304
Belåning, kr/kvm	4 981	5 036	5 088	5 143	5 198
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	375	384	370	384	375
Energikostnader kr/kvm	180	179	181	174	179





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Älgö i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 959	1 958	1 956	1 954	1 961
Resultat efter finansiella poster	138	-44	478	402	363
Soliditet	19%	18%	19%	16%	13%

(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		1 959 256
Rörelsekostnader	-	1 624 235
Finansiella poster	-	197 229
Årets resultat		137 793
Planerat underhåll	+	305 669
Avskrivningar	+	324 694
Årets sparande		768 156
Årets sparande per kvm total vta		332





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Älgö i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	373 180	475 000	939 742	996 390	-44 411
Reservering till fond 2019			305 669	-305 669	
Ianspråktagande av fond 2019			-305 669	305 669	
Balanserad i ny räkning				-44 411	44 411
Årets resultat					137 793
Belopp vid årets slut	373 180	475 000	939 742	951 978	137 793

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	951 978
Årets resultat	137 793
Reservering till underhållsfond	-305 669
Ianspråktagande av underhållsfond	305 669
Summa till stämmans förfogande	1 089 771

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 089 771
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Älgö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 959 256	1 957 738
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-870 013	-890 329
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 550	-49 905
Planerat underhåll		-305 669	-535 083
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 309	-66 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 694	-324 694
Summa rörelsekostnader		<u>-1 624 235</u>	<u>-1 866 986</u>
Rörelseresultat		335 021	90 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 368	9 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-207 597</u>	<u>-145 107</u>
Summa finansiella poster		<u>-197 229</u>	<u>-135 164</u>
Årets resultat		137 793	-44 411

e

**HSB Brf Algö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	11 749 983	12 071 233
Inventarier och maskiner	Not 8	476	3 920
		<u>11 750 459</u>	<u>12 075 153</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 750 959</u>	<u>12 075 653</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24	24
Avräkningskonto HSB Stockholm		619 768	817 218
Placeringskonto HSB Stockholm		112	112
Övriga fordringar	Not 10	4 319	5 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 632	106 686
		<u>736 855</u>	<u>929 652</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 400 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 138 855</u>	<u>2 931 652</u>
Summa tillgångar		<u>14 889 814</u>	<u>15 007 305</u>

e

**HSB Brf Algö i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	373 180	373 180
Upplåtelseavgifter	475 000	475 000
Yttre underhållsfond	939 742	939 742
	<u>1 787 922</u>	<u>1 787 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	951 978	996 390
Årets resultat	137 793	-44 411
	<u>1 089 771</u>	<u>951 978</u>
Summa eget kapital	<u>2 877 693</u>	<u>2 739 900</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>11 411 434</u>	<u>11 530 260</u>
	11 411 434	11 530 260
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 128 826	138 856
Leverantörsskulder	122 026	289 512
Skatteskulder	29	0
Fond för inre underhåll	14 419	14 419
Övriga skulder	Not 16 900	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>334 486</u>	<u>293 307</u>
	600 686	737 144
Summa skulder	12 012 120	12 267 404
Summa eget kapital och skulder	<u>14 889 814</u>	<u>15 007 305</u>



**HSB Brf Älgö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	137 793	-44 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 694	324 694
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>462 487</u>	<u>280 282</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 653	2 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-126 428</u>	<u>152 447</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>331 406</u>	<u>435 607</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-128 856</u>	<u>-118 856</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-128 856</u>	<u>-118 856</u>
Årets kassaflöde	202 550	316 751
Likvida medel vid årets början	2 819 330	2 502 579
Likvida medel vid årets slut	3 021 880	2 819 330

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

e



HSB Brf Älgö 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 6,1 % 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 1 377 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.



HSB Brf Älgö i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 951 380	1 951 380
Övriga intäkter	7 876	6 358
Bruttoomsättning	<u>1 959 256</u>	<u>1 957 738</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 744	53 164
Reparationer	19 135	46 191
El	15 753	15 123
Uppvärmning	328 082	332 589
Vatten	72 598	66 376
Sophämtning	79 603	64 353
Fastighetsförsäkring	51 379	49 765
Kabel-TV och bredband	15 936	28 134
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	42 687	41 447
Förvaltningsarvoden	76 276	73 552
Tomträttsavgäld	111 100	111 100
Övriga driftkostnader	8 720	8 535
	<u>870 013</u>	<u>890 329</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 409	7 035
Administrationskostnader	26 956	17 910
Extern revision	9 125	8 900
Medlemsavgifter	16 060	16 060
	<u>59 550</u>	<u>49 905</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	45 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	3 000	3 500
Sociala avgifter	11 809	14 975
	<u>64 309</u>	<u>66 975</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	283	303
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 886	9 507
Övriga ränteintäkter	199	133
	<u>10 368</u>	<u>9 943</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	207 515	145 107
Övriga räntekostnader	82	0
	<u>207 597</u>	<u>145 107</u>



**HSB Brf Älgö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 041 592	18 041 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 041 592	18 041 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 970 359	-5 649 110
Årets avskrivningar	-321 250	-321 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 291 609	-5 970 359
Utgående bokfört värde	11 749 983	12 071 233
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	36 400 000	28 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 472	56 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 472	56 472
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 552	-49 108
Årets avskrivningar	-3 444	-3 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 996	-52 552
Bokfört värde	476	3 920
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 319	4 401
Skattefordran	0	1 211
	4 319	5 612
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	111 822	105 861
Upplupna intäkter	810	825
	112 632	106 686
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 400 000	2 000 000
	2 400 000	2 000 000

e

**HSB Brf Älgö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	875795	1,75%	2020-09-01	850 260	8 856
Swedbank	2757417809	1,66%	2022-08-25	3 560 000	40 000
Swedbank	2757417817	1,46%	2021-09-24	3 570 000	40 000
Swedbank	2757417825	1,44%	2020-08-25	3 560 000	40 000
				11 540 260	128 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 411 404
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 895 980
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				15 445 500	15 445 500
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				128 826	138 856
Not 16 Övriga skulder					
Källskatt				900	1 050
				900	1 050
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				24 511	0
Förutbetalda hyror och avgifter				147 033	153 592
Övriga upplupna kostnader				162 942	139 715
				334 486	293 307
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 slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Brf Älgö i Stockholm


Noter

2019-12-31 2018-12-31


Stockholm, den 16/4 2020


Anders Engslätt


Barbro Larsson


Bo Arwidsson


Cecilia Reimers


Marie Wahlén

Vår revisionsberättelse har 20-4 -20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



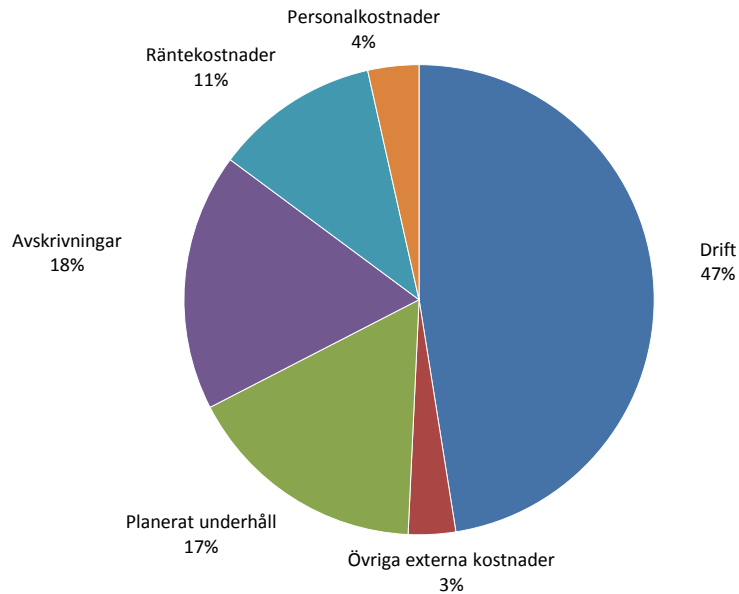
Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

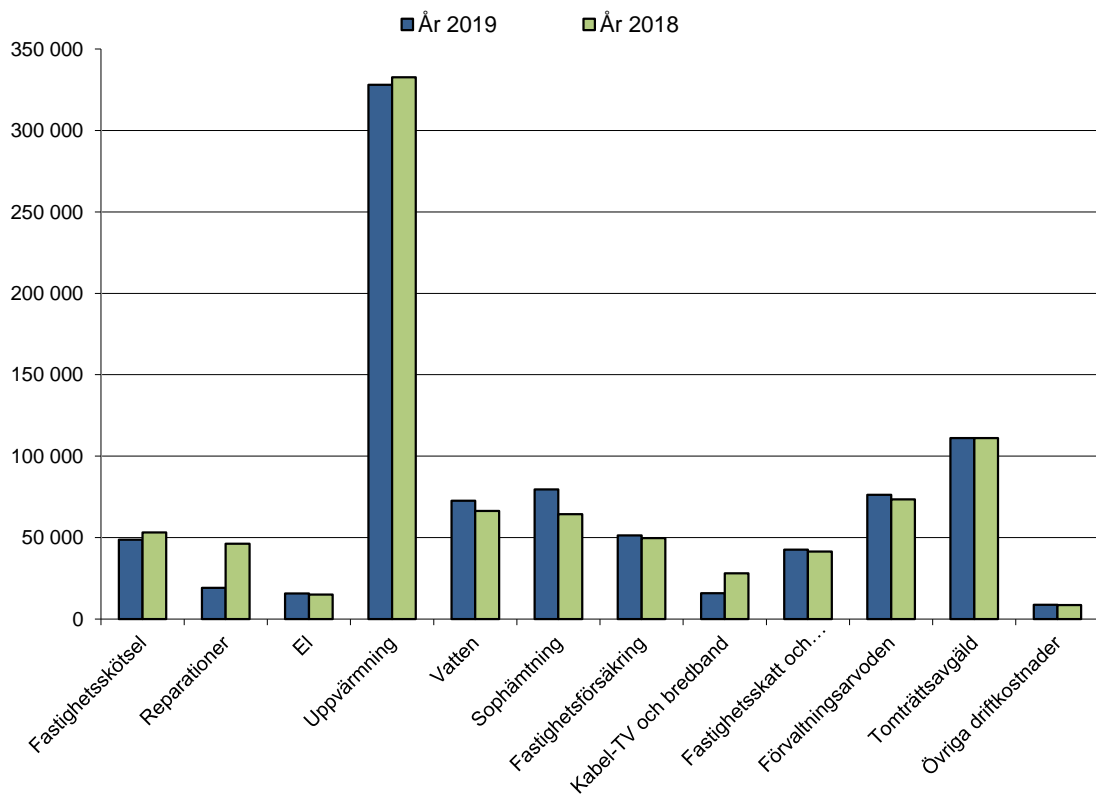


HSB Brf Älgö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgö i Stockholm, org.nr. 702002-6535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgö i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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 Älgö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 20/4-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Thor
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor