



HSB BRF VANADISGÅRDEN 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.

HSB bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma torsdag 11 juni 2020 kl. 18.30
Beroende på Corona utvecklingen kan det eventuellt bli
förändring av årsstämman som vi i så fall får återkomma
om.

Plats: Föreningslokalen -1 port KML, Vanadisvägen 4

Handlingar till föreningsstämman distribueras separat

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning 2019
11. Revisorernas berättelse 2019
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 2019
13. Beslut i anledning av föreningens resultat 2019
14. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvoden
 - a) styrelsen
 - b) revisor
 - c) valberedning
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av ombud till HSB Stockholms distriktsverksamhet
24. Övriga anmälda ärenden/motioner
25. Avslutning

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall lämna fullmakt vid årsstämman. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Medlem får medföra valfritt biträde.

Välkomna till stämman!

Styrelsen



Org Nr: 769613-1353

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Org.nr: 769613-1353

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm. Organisationsnummer 769613-1353.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen bildades den 20 maj 2005 och registrerades den 22 september 2005. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheter i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade i början av 2008 fastigheten Munin 40 med adress Vanadisvägen 4 B-O, 113 46 Stockholm. Bostadsrättsföreningen innehåller 66 lägenheter, med en totalyta om 4 919 kvm. Inflyttning i fastigheten skedde våren 2008.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 3 överlåtelser skett. Samtliga överlåtelser har skett genom försäljning till ett snittpris om 85.213,- kr/m².

STYRELSE

Efter föreningsstämman 16/5 2019 och styrelsens konstituering 16/5 2019 fick styrelsen följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Ordförande	Gunnar Wallklint	2021
Vice ordförande	Lars Persson	2020
Ledamot	Ewa Gutniak	2020
Ledamot	Ulrika Wahllöf Björk	2020
Ledamot	Niklas Lundberg	2021
HSB ledamot	Bo Hallgren	utsedd av HSB Stockholm

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades under 2019 av Gunnar Wallklint, Ulrika Wahllöf Björk, Niklas Lundberg och Lars Persson, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Anders Svensson, vald av bostadsrättsföreningen, och BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Den 16 maj 2019 hölls ordinarie föreningsstämma. Därutöver har enskilda styrelsemedlemmar medverkat i möten bland annat med entreprenörer, projektledningen inför garantiarbetena och anbudsgivare i de upphandlingar som föreningen genomfört.

VALBEREDNING

Valberedning bestod innan föreningsstämman av Maria Ibsén och Johan Wallen. Vid föreningsstämman den 16 maj valdes Maria Ibsén och Johan Wallen till att bilda valberedning, med Maria Ibsén som sammankallande.

FASTIGHET

Föreningen äger fastigheten Munin 40 i Stockholms kommun. På fastigheten är ett sexvåningshus om totalt 4919 m² med 66 lägenheter uppfört. Fastigheten är en så kallad tredimensionell fastighetsbildning uppförd på en garagefastighet från 1920 talet. Bostadsrättsföreningen äger bostadshuset inklusive källarplanet ned till närmaste bjälklag och gårdsytorna ned till närmaste bjälklag. Fastighetens taxeringsvärde är 147 miljoner, varav markvärde 59 miljoner.

MUNINS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningens fastighet, Munin 40 ingår i en samfällighet, Munins Samfällighet, som ansvarar för gemensamma anläggningar som uppkommit med anledning av fastighetsbildningen. Övriga medlemmar i samfälligheten är Shurgard, som äger nedersta våningen i garaget, Brf Munin 39, som äger gatuhuset och Green Park, som äger de två översta garagevåningarna. I Samfälligheten representeras föreningen av Ulrika Wahllöf Björk tom. årsstämman 2019, Gunnar Wallklint from. årsstämman 2019 och Lars Persson (ordförande). Munins Samfällighet har under året haft en årsstämma och ett protokollfört sammanträde.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2007.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ och ekonomisk förvaltning av föreningen. Under 2016 tecknades avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Retro Fastighetsförvaltning AB. Snöröjningen har, tillsammans med Munins Samfällighet och medlemmarna i samfälligheten, köpts av Retro Fastighetsförvaltning AB. Föreningen har tecknat nytt avtal med ny fastighetsförvaltare från 1:a januari 2020, Åkerlunds Fastighetsservice AB

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Tillägget medför att du som medlem inte behöver teckna ett tillägg avseende bostadsrätt i din hemförsäkring.

BREDBAND/TELEFONI/TV

Styrelsen har slutit ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget avseende bredband. Fastigheten är ansluten till Com Hems nät för TV med mera. Båda avtalen är förnyade under 2017.

MOTIONER

Till årsstämman 2019 inkom ” Motion om att möjliggöra matavfallshämtning för lägenhetsinnehavare i Brf Vanadisgården”. Stämmans beslut blev att ge styrelsen i uppdrag att utreda detta. Styrelsen har varit i kontakt med Stockholm Vatten och efter detta så har Stockholms Stad beslutat att samtliga hushåll från och med 2023 ska sortera matavfall. Styrelsen avvaktar därför med vidare åtgärder till allmänna instruktioner kommer från Stockholm Vatten för genomförande av detta.

ELMÄTNING

Föreningen upphandlar centralt all den el som förbrukas i föreningen, inklusive el förbrukad i lägenheterna. Den el som förbrukas i lägenheterna mäts individuellt och debiteras lägenhetsinnehavaren i efterhand via aviserade månadsavgifter. Medlemmar behöver alltså inte ha eget elabonnemang och behöver därmed inte betala abonnemangskostnader eller överföringsavgifter. Föreningen har debiterat oförändrad kostnad per förbrukad kWh el i lägenheterna sedan 2010.

GARAGE

Föreningen äger ingen del av garaget utan det utgör en egen fastighet. Föreningen ”blockhyr” 34 platser i garaget av garageentreprenören, Parkando AB. Dessa platser andrahandsuthyrs sedan till medlemmarna. Föreningens ambition är att erbjuda stabilitet i avgifterna och om möjligt ligga under de avgifter som Parkando debiterar om man hyr direkt av dem. Föreningen har tecknat ett 2 års avtal med Apcoa som övertagits av Parkando 1/1 2019 som gäller fram t.o.m. 2019-09-31, avtalet har därefter inte förnyats men löper vidare med samma villkor med 3 månaders uppsägningstid.

HSB KODEN

Föreningen fattade beslut om att anta HSB Kod för bostadsrättsföreningar vid årsstämman 2015. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Det är också ett arbetssätt med syfte för genomlysning och öppenhet i styrelsens arbete. Koden är inte tvingande men en redovisning ska ske enligt principen ”följ eller förklara”. Styrelsen har följt koden under verksamhetsåret med några avvikelser. De punkter som inte har genomförts är; Rutin för medlems- och fritidsaktiviteter, styrelsens mål, styrelsens utbildningsbehov. Upphandlingsrutiner och avsnittet Upphandling har inte varit aktuellt eftersom inga större upphandlingar har genomförts.

ARVODEN

På årsstämman väljs styrelse och styrelsearvode fastställs. I maj 2019 valdes styrelse och styrelsearvodet fastställdes. Arvodet utbetalas till den styrelse som är verksam maj 2019 till maj 2020. Arvodet utbetalades under året med 1,8 inkomstbasbelopp (ett inkomstbasbelopp 2019 är 64 400 kr) och till föreningens revisor med 5% av ett inkomstbasbelopp. Antalet ledamöter i styrelsen under 2019 har varit sex varav fem stycken valda av stämman. Valberedningen har arvoderats med 5% av ett inkomstbasbelopp per vald ledamot (två ledamöter 2019), allt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Läs mer om det i bokslutet.

EKONOMI

Årets resultat innebar en förlust om 1 220 852 kronor. Resultatet är till stor del påverkat av de avskrivningsregler avseende byggnaden som tillämpats sedan 2014, innebärande att den tidigare tillämpade principen med progressiv avskrivning har ersatts av linjär avskrivning över byggnadens uppskattade ekonomiska livslängd (120 år). Detta har inneburit ökade avskrivningar om uppskattningsvis cirka 900 000 kr årligen jämfört med den tidigare tillämpade principen.

I takt med husets stigande ålder har kostnaden för underhåll och reparationer ökat något under året.

För bokslutsåret 2019 beslutar styrelsen om en avsättning till yttre underhållsfond om 451 000 kr. Till stöd för dessa avsättningar ligger fastighetens underhållsplan som löpande uppdateras och hanteras inom ramen för styrelsens arbete.

Den underliggande rörelsen är i balans, och likviditeten (kassa samt kortfristiga placeringar) är fortsatt mycket god. Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 3% på grund av ökade kostnader för drift och underhåll.

Föreningen är fortsatt skuldfri och med god ekonomi.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning	3 623	3 569	3 389	3482	3 333	3 323
Resultat	-1 221	-1 275	-1 614	-1492	-1 392	-1 143
Balanserat resultat	-10 304	-8 632	-7 157	-5 342	-3 650	-2 258
Kassaflöde	65	12	-123	-145	-102	402
Likvida medel	1 932	1 867	1 855	1 978	2 124	2 226
Eget kapital	213 072	214 293	215 568	217 159	218 675	220 066

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 325 000	600 000	-7 356 694	-1 275 350
Reservering till fond 2019		451 000	-451 000	
Ianspråktagande av fond 2018				
Balanserad i ny räkning			-1 275 350	1 275 350
Årets resultat				-1 220 852
Belopp vid årets slut	222 325 000	1 051 000	-9 083 044	-1 220 852

RESULTATDISPOSITION

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-8 632 044 kr
Årets resultat	-1 220 852 kr
Uttag ur fond	0 kr
Överföring till fond	-451 000 kr
Balanserat resultat i ny räkning	-10 303 896 kr

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, -10 303 896 kr, förs vidare i ny räkning.

Läs mer om föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 överlåtelse skett, och vid årets utgång hade föreningen 105 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid ingången av året:	105
Nya medlemmar:	5
Medlemmar som lämnat föreningen:	5
Summa medlemmar:	105

PLANERADE ÅTGÄRDER 2020

Det närmaste året har föreningen inte planerat för några större åtgärder förutom det normala underhållet.

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 623 254	3 569 185
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 458 655	-2 359 905
Övriga externa kostnader	Not 3	-931 289	-1 020 497
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-142 700	-152 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 555	-1 315 552
Summa rörelsekostnader		<u>-4 848 199</u>	<u>-4 848 522</u>
Rörelseresultat		-1 224 945	-1 279 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 260	5 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-167</u>	<u>-1 237</u>
Summa finansiella poster		4 093	3 987
Årets resultat		-1 220 852	-1 275 350

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	211 861 849	213 164 425
Inventarier och maskiner	Not 8	38 908	51 887
		<u>211 900 757</u>	<u>213 216 312</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>211 901 257</u>	<u>213 216 812</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 362
Övriga fordringar	Not 10	1 178 899	1 111 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	213 139	138 378
		<u>1 392 038</u>	<u>1 253 594</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 192 038</u>	<u>2 053 594</u>
Summa tillgångar		<u>214 093 295</u>	<u>215 270 406</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	222 325 000	222 325 000
Yttre underhållsfond	1 051 000	600 000
	<u>223 376 000</u>	<u>222 925 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 083 044	-7 356 694
Årets resultat	-1 220 852	-1 275 350
	<u>-10 303 896</u>	<u>-8 632 044</u>
Summa eget kapital	<u>213 072 104</u>	<u>214 292 956</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	232 995	316 528
Skatteskulder	135 124	87 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 072	573 472
	<u>1 021 191</u>	<u>977 450</u>
Summa skulder	<u>1 021 191</u>	<u>977 450</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>214 093 295</u>	<u>215 270 406</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 220 852	-1 275 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 315 555	1 315 552
Kassaflöde från löpande verksamhet	94 703	40 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 024	-1 076
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 741	-27 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	65 420	11 623
Årets kassaflöde	65 420	11 623
Likvida medel vid årets början	1 866 871	1 855 248
Likvida medel vid årets slut	1 932 291	1 866 871

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



HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,87% 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 7,23% 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 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier den 2007-02-15 i Muninlunden Bostad AB som ägde fastigheten Munin 40 för 55 688 750 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2007-02-20 för bokfört värde, 16 034 000kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen. Uppskrivningen och nedskrivningen, som summeras till 0 kronor, har tillförts föreningens eget kapital på så sätt att uppskrivningen överförts till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen av aktierna belastade 2007-års resultat och redovisades under fritt eget kapital. Enligt 4 kap 7 § årsredovisningslagen kan en bostadsrättsförening inte använda uppskrivningsfonden för att täcka underskott i fritt eget kapital. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I Bokslutet 2010 har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Under året har Muninlunden AB likviderats. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 55 590 750 kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 300 568	2 233 584
Årsavgifter el	339 274	345 537
Hyror	998 784	979 668
Övriga intäkter	13 028	26 664
Bruttoomsättning	<u>3 651 654</u>	<u>3 585 453</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 400	-16 268
	3 623 254	3 569 185
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	388 691	350 900
Reparationer	357 396	341 285
El	440 324	459 120
Uppvärmning	539 942	531 993
Vatten	94 972	100 802
Sophämtning	128 727	104 691
Fastighetsförsäkring	59 421	54 019
Kabel-TV och bredband	145 343	152 720
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 882	44 055
Förvaltningsarvoden	199 969	190 289
Övriga driftkostnader	12 989	30 031
	<u>2 458 655</u>	<u>2 359 905</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 485	3 408
Hyror och arrenden	860 444	940 800
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 385	19 643
Administrationskostnader	26 690	28 986
Extern revision	10 025	9 775
Konsultkostnader	0	2 625
Medlemsavgifter	15 260	15 260
	<u>931 289</u>	<u>1 020 497</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	107 750	106 500
Revisionsarvode	3 125	5 376
Övriga arvoden	0	5 376
Sociala avgifter	31 825	35 316
	<u>142 700</u>	<u>152 568</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	386	227
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 600	4 840
Övriga ränteintäkter	274	156
	<u>4 260</u>	<u>5 224</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	167	1 237
	<u>167</u>	<u>1 237</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 302 020	150 302 020
Ingående anskaffningsvärde mark	71 624 750	71 624 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 926 770	221 926 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 762 345	-7 459 770
Årets avskrivningar	-1 302 575	-1 302 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 064 921	-8 762 345
Utgående redovisat värde	211 861 849	213 164 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	249 000 000	187 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	179 533	179 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 533	179 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-127 646	-114 669
Årets avskrivningar	-12 980	-12 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 625	-127 646
Bokfört värde	38 908	51 887
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 608	44 983
Avräkningskonto HSB Stockholm	<u>1 132 291</u>	<u>1 066 871</u>
	1 178 899	1 111 854
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	212 299	137 538
Upplupna intäkter	<u>840</u>	<u>840</u>
	213 139	138 378
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
	800 000	800 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	300 487	249 785
Övriga upplupna kostnader	<u>352 585</u>	<u>323 687</u>
	653 072	573 472
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

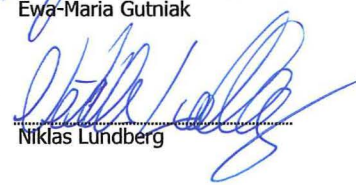
Stockholm, den 2/3-2020



Bo Hallgren


Ewa-Maria Gutniak



Gunnar Wallklint

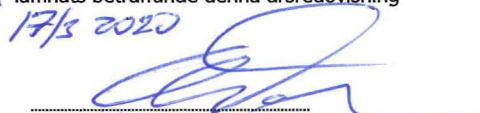

Lars Persson


Niklas Lundberg


Ulrika Wahllöf Björk

Vår revisionsberättelse har 20-03-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anders Svensson
Av föreningen vald revisor

17/3 2020

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm, org.nr. 769613-1353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanadisgården i Stockholm för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de 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. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Vanadisgården i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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 17/3 2020



Ola Trané

Anders Svensson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Hej Gunnar,

this is my first "motion" so please let me know if there is a specific format that I need to follow or if there is any information missing that I should add.

I think we might have talked about this before but I suggest to get a table-tennis table for the förening:

- to my understanding the costs would only consist of a table tennis-table, a net, a foldable table that can be used för styrelse-meetings (instead of the current one) and maybe the lock needs to be changed so the room can be accessed by all members of the BRF
- it could be placed in the mötesrum on the basement level:
- files, chairs, the grill and other things that are in the room could surely be placed in one of the several other rooms / storage rooms in the basement-level (e.g. the "elrum" as has previously been done with some furniture). If I remember correctly there was one close to the styrelserum. Another option would be to repurpose one of the RWC to a storage room (it doesn't look like those are used frequently).
- booking system is not needed as basic rules could be set up (I can help create guidelines)
- the cheapest fullsized table tennis-tables can be found for ca. 2.500 - 3.000 kr, a net for 450 kr, and a foldable table to replace the current one for meetings can be bought from ca. 1.000 - 4000 kr (if needed)

The styrelse-meetings are only 10 times a year so it would be great if the room could be used to the benefit of the whole BRF on the other days. The inconvenience for the styrelse is hopefully not too big.

I hope that this suggestion will be accepted during the årsstämma!

Best
Reza

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tycker det är det är ett rimligt önskemål och föreslår stämman att bifalla motionen under följande förutsättningar.

Att motionskrivaren organiserar med någon form av bokningslista och sköter bokningar, ansvarar för att ordningen i styrelserummet upprätthålls. Att nuvarande dokumentation som förvaras öppet i styrelserummet flyttas in i låst skåp.

Att styrelsemöten och andra styrelserelaterade möten har företräde till styrelserummet.

Att motionskrivaren tar fram förslag på inköp av bordtennisbord samt därtill hörande utrustning, samt en redovisning av upplägget innan det startas upp.

Styrelsen förbehåller sig också rätten att avbryta detta om något av ovanstående villkor inte uppfylls.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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