



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Rospiggen 294

MEDLEM I HSB



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.

# ÅRSREDOVISNING

för

**HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm**

Org.nr. 716421-0978

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12



# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1989-08-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

##### Självförvaltningen

Bostadsrättsföreningen Rospiggen bedriver självförvaltning i form av markskötsel och städning. Föreningen beräknas genom detta spara ca 200 000 kronor årligen. Tillströmningen till självförvaltningen har varit tillfredsställande. Boende som deltar i självförvaltningsgruppen får reducering av månadsavgiften med 429 kronor.

##### Fastighetsfakta

###### Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Rospiggen 1 i Stockholms Kommun byggdes 1996, värdeår 1996. Byggnadsytan utgörs av 4456 kvm lägenhetsyta.

Fastigheten är belägen på adressen Björnsonsgatan 325 - 337.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Därutöver har föreningen en gästlägenhet och gym med bastu.

##### Parkering/Garage

Föreningen har 52 parkeringsplatser varav 6 används som gästparkering.

##### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 84 st

Nyttillkomna medlemmar 4 st

Avgående medlemmar 2 st

Medlemmar vid årets utgång 86 st

Under året har 2 överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## Styrelsen

Under året valde Suchada Phothisingha (ordförande) och Pia Ankarling (ledamot) att avsäga sig sina styrelseuppdrag. Vitali Ivan valdes till ny ordförande för styrelsen.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Till och med datum:	2020-03-23
Styrelsemedlem	Roll
Suchada Phothisingha	Ordförande
Josef Cotaidis	Ledamot
Eva El Massry	Ledamot
Stefania Koulakidou	Ledamot
Pia Ankarling	Ledamot
Vitali Ivan	Ledamot
Richard Asper	HSB Ledamot

## Firmatecknare

Firman tecknas två i förening av Eva El Massry, Josef Cotaidis, Suchada Phothisingha och Vitali Ivan.

Från och med datum:	2020-03-24
Styrelsemedlem	Roll
Vitali Ivan	Ordförande
Josef Cotaidis	Ledamot
Eva El Massry	Ledamot
Stefania Koulakidou	Ledamot
Richard Asper	HSB Ledamot

## Firmatecknare

Firman tecknas två i förening av Eva El Massry, Josef Cotaidis, Vitali Ivan och Stefania Koulakidou.

Från och med datum:	2020-06-24
Styrelsemedlem	Roll
Vitali Ivan	Ordförande
Josef Cotaidis	Ledamot
Eva El Massry	Ledamot
Christian Bolander	Ledamot
Peter Gabrielson	Ledamot
Staffan Hansson	Ledamot
Magnus Pettersson	Ledamot
Richard Asper	HSB Ledamot

## Firmatecknare

Firman tecknas två i förening av Josef Cotaidis, Peter Gabrielson, Vitali Ivan och Magnus Pettersson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Hansson, Peter Gabrielsson, Christian Bolander och Magnus Pettersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Sophia Hansson	Föreningsvald ordinarie revisor
Bo Ohlsson	Föreningsvald revisorssuppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Valberedning

Karl Sandberg	Sammanställande
Gunnar Andersson	



# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 17 juni 2020.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

## Genomfört och planerat underhåll

2020	Takspolning	Cykelförråd
2020	Hissar	Föreningen har under året moderniserat hissarna på Björnsonsgatan 335 och 337.
2021	Fjärrvärmecentral	Fjärrvärmecentralen kommer bytas ut under andra kvartalet 2021.
2021	Hissar	Föreningen kommer modernisera ytterligare två hissar på Björnsonsgatan 333 och 331.
2021	Fönster	Ommålning av fönster kommer starta under andra kvartalet 2021.
2021	Portdörrar	Entredörrarna slipas och lackas i samband med ommålning av fönstren.
2021	Takspolning	Taken kommer spolas inför installationen av solceller.

## Hantering av motioner från föregående stämma

- Motionscykel köptes in och installerades i gymmet.
- Duschkabin köptes in och installerades i övernattningslägenheten.
- Arbetet med installation av solceller har försenats under 2020. Innan solceller kan installeras behöver frågor om taksäkerhet och underhåll hanteras.
- Bygglövsansökan gällande bottentömda avfallskärl har skickats till kommunen och styrelsen inväntar svar.

## Övriga händelser under räkenskapsåret

- Beskärning av föreningens buskar och häckar
- Föreningen har ordnat 1 städdag
- Nedtagning av sjuka träd. Nya träd planteras under 2021
- Polering av golv i trapphus och styrelserum
- Nya möbler i styrelserummet
- Brandsäkert skåp till styrelserummet
- Grillplatsen bokas digitalt
- Ommålning av gym och styrelserum
- Omläggning av gräsmattor
- Delar av staketet runt lekplatsen byttes ut

## Föreningens ekonomi

### Lån

Ett lån har satts om.

### Avgiftssänkning

Avgifterna sänktes den 1 april 2020 med 3%.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1429 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte Stockholms län, Stockholm kommun.

na

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 574 768	4 216 819	4 101 583	3 752 000
Resultat efter finansiella poster	-685 871	40 338	385 728	436 000
Soliditet (%)	46,77	46,65	46,31	45,00
Avgift/kvm bostadsrätt yta	789	808	900	825
Lån/kvm bostadsrätt yta	5678	5799	5886	6006

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätter 4456 kvm.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 463 000	1 810 000	5 555 224	3 519 357
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			390 000	-390 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-124 942	124 942
Årets resultat				-685 871
Belopp vid årets utgång	12 463 000	1 810 000	5 820 282	2 568 428

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 254 299
Årets resultat	<u>-685 871</u>
	2 568 428

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	390 000
Ianspråktagande av yttre fond	-931 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 109 428</u>
	2 568 428

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*m*



# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 574 768	4 216 819
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 574 768</u>	<u>4 216 819</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 354 909	-3 197 192
Personalkostnader, arvoden	4	-137 831	-141 550
Avskrivningar	5,6	-463 656	-496 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 956 396</u>	<u>-3 835 141</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-381 628	381 678
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		0	2 013
Räntekostnader		-304 243	-343 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-304 243</u>	<u>-341 340</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-685 871	40 338
<b>Årets resultat</b>		<u>-685 871</u>	<u>40 338</u>

*År*

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	5	44 108 931	44 572 587
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		44 108 931	44 572 587

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 109 431	44 573 087
------------------------------------	--	------------	------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		246	246
Övriga fordringar		11 477	7 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>216 642</u>	<u>218 607</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		228 365	226 114

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>4 110 794</u>	<u>5 243 288</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		4 110 794	5 243 288

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 339 159	5 469 402
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 448 590</b>	<b>50 042 489</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*W*

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2020-12-31

2019-12-31

Not

14 273 000

14 273 000

Fond för yttre underhåll

5 820 282

5 555 224

**Summa bundet eget kapital**

20 093 282

19 828 224

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 254 299

3 479 019

Årets resultat

-685 871

40 338

**Summa fritt eget kapital**

2 568 428

3 519 357

**Summa eget kapital**

22 661 710

23 347 581

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

15 460 171

19 862 145

**Summa långfristiga skulder**

15 460 171

19 862 145

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del

7

9 811 075

5 976 001

Leverantörsskulder

111 626

232 864

Skatteskulder

5 074

4 116

Övriga skulder

67 061

77 569

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

331 873

542 213

**Summa kortfristiga skulder**

10 326 709

6 832 763

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

48 448 590

50 042 489

*nt*

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-381 628	381 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		463 656	496 399
Erhållen ränta mm		0	2 013
Erlagd ränta		-304 243	-343 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -222 215	<hr/> 536 737
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 251	-90 749
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-121 238	-3 630
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-219 890	222 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -565 594	<hr/> 664 785
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-566 900	-537 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -566 900	<hr/> -537 400
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-1 132 494	127 385
Likvida medel vid årets slut		5 243 288	5 115 903
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>4 110 794</b>	<hr/> <b>5 243 288</b>

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Reservering till yttre fond sker enligt underhållsplan.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

120

Inventarier, verktyg och installationer

10

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	3 517 561	3 598 528
Hyror	131 750	130 200
Försäkringsersättning, brand i soprum	0	456 946
Försäkringsersätt. vattenskada i lgh (övernatt.)	0	113 382
Övrigt	-91 377	-82 237
Övriga intäkter	16 834	0
	<u>3 574 768</u>	<u>4 216 819</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Snöskottning/sandning	27 253	79 528
Städning	29 888	18 444
Ovk	0	57 000
Förbrukningsinventarier	65 347	122 020
Övrigt fastighetsskötsel	35 219	14 222
Reparationer	490 458	452 819
El	101 070	107 018
Fjärrvärme	526 156	532 342
Vatten	125 664	119 238
Sopor	126 752	48 468
Fastighetsförsäkring	49 902	36 583
Kabel-Tv/bredband	164 020	138 802
Förvaltningsarvode	210 180	270 341
Fastighetsskatt	91 557	88 227
Tomträtt	274 200	274 200
Övriga driftskostnader	10 839	10 875
Revisor	20 100	19 925
Medlemsavgift	24 640	24 640
Övrig administration	50 664	70 330
Vatten- och brandskador	0	712 170
Underhåll, hiss	931 000	0
	<u>3 354 909</u>	<u>3 197 192</u>

NA

# HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

## NOTER

Not 4	Personalkostnader, arvoden	2020	2019
	Arvode till styrelsen mm	102 600	100 997
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Sociala avgifter	28 231	33 553
		<u>137 831</u>	<u>141 550</u>

## Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 855 264	52 855 264
	Utgående anskaffningsvärden	52 855 264	52 855 264
	Ingående avskrivningar	-8 282 677	-7 815 653
	Årets avskrivningar	-463 656	-467 024
	Utgående avskrivningar	-8 746 333	-8 282 677
	Redovisat värde	<u>44 108 931</u>	<u>44 572 587</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	26 000 000	26 000 000
	Byggnader	49 010 000	49 010 000
		<u>75 010 000</u>	<u>75 010 000</u>

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	414 075	414 075
	Utgående anskaffningsvärden	414 075	414 075
	Ingående avskrivningar	-414 075	-384 700
	Årets avskrivningar	0	-29 375
	Utgående avskrivningar	-414 075	-414 075
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7	Långfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31
	Lån		
	Nordea, 2021-03-17	9 483 495	9 693 075
	Nordea, 2022-05-18	10 496 890	10 706 470
	Nordea, 2025-09-17	5 290 861	5 438 601
		<u>25 271 246</u>	<u>25 838 146</u>

2019

Kortfristig del av långfristiga skuld 537 400 kr (amortering)

Lån 5 438 601 omförhandlas under år 2020.

2020

Lån 9 483 495 omförhandlas under år 2021.

Två lån amortering under år 2021, 327 580 kr.

*ma*



## HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm

Org.nr. 716421-0978

### NOTER

#### Övriga noter

##### Not 8 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

38 807 000

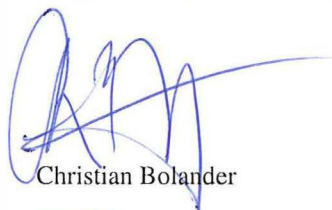
38 807 000

##### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 14/3-2021



Christian Bolander



Eva El Massry



Josef Cotaidis



Richard Asper



Peter Gabrielson



Magnus Pettersson



Staffan Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3-2021



Joakim Häll

av HSB Riksförbund förordnad revisor



Sophia Hansson

av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm, org.nr. 716421-0978

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rospiggen nr 294 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/3-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sophia Hansson  
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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## 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.





**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**