



HSB BRF KASSÖREN 29 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: 715200-0753

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

Org.nr: 715200-0753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

int



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

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 Kassören 29 och har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	42	2 736
Hysesrätter	0	0
Lokaler	6	962
Parkeringar och garageplatser	6	0

Föreningens fastighet är byggd 1959 med värdeår 1959.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört planerat underhåll

Beskärning av stora trädet på innergården.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Radonmätning påbörjas i februari.
2020	Byggnad	OVK kommer att genomföras under året.
2020	Byggnad	Bristfällig märkning av elcentralen kommer att ses över och korrigeras.
2020	Byggnad	Åtgärda de skador som uppstått efter äldre läcka i huskropp 7. Skadorna är belägna i cykelförrådet.
2020	Byggnad	Genom rivning av soprum möjliggöra för ytterligare parkeringsplatser. Beslut fattas på stämman 2020.
2020	Byggnad	Fasadskador på flera ytor på huskroppen ska repareras.
2020	Byggnad	Pågående elcentral byte - Elservisen ska bytas.
2020	Byggnad	Energideklaration har påbörjats, beräknas klar kvartal 1 2020.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Soprum	Fasaden har klottersanerats.
2019	Piskbalkonger	Reparation och målning av dörrarna.
2019	Tak	Under året har trasiga takpannor bytts ut.

Övriga väsentliga händelser

Fasaden har klottersanerats.

Vi har bytt städfirma.

Gamla jordkällaren har rensats på kvarliggande saker.

Nya stadgar röstade igenom vid föreningsstämman i juni. HSB normalstadgar av 2011 för bostadsrättsföreningar har antagits under hösten och har blivit registrerade hos Bolagsverket



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 3 med fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erkki Mäkelä	Ledamot
Nathalie Dandéby	HSB-ledamot
Fredrik Frelie	Ledamot
Oskar Krönmark	Ledamot
Viktor Sundqvist	Ledamot
Mehdi Heidari	Suppleant
Deanne De Soussa	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-04 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erkki Mäkelä	Ledamot
Fredrik Frelie	Ledamot
Hans Larsson	HSB-ledamot
Mingus Price	Ledamot
Magnus Appelgren	Ledamot (begärde avgång av personliga skäl 1 september)
Inger Lindén	Suppleant
Viktor Sundqvist	Suppleant
Deanne De Soussa	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erkki Mäkelä, Fredrik Frelie och Mingus Price.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman teckas av Fredrik Frelie, Erkki-Mäkelä & Mingus Price. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Magnus Boström	Föreningsvald ordinarie
Sara Markusson	Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson (BoRevision)	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ulla Sundström och Rhana Medhi.

Underhållsplan

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

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. MSE



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

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 65 (63) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (7) 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	611	602	581	553	514
Totala Intäkter kr/kvm	632	625	592	575	536
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	166	118	106	101	70
Belåning, kr/kvm	4 486	4 527	4 509	4 536	488
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	352	366	367	336	377
Energikostnader kr/kvm	152	143	136	163	143

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 bostadsrätts 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

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	2 336	2 309	2 188	2 124	1 981
Resultat efter finansiella poster	507	-690	277	330	141
Soliditet	16%	14%	13%	11%	46%

(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		2 336 308
Rörelsekostnader	-	1 648 124
Finansiella poster	-	181 261
Årets resultat		506 923
Planerat underhåll	+	2 037
Avskrivningar	+	103 441
Årets sparande		612 402
Årets sparande per kvm total vta		166

mg

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	435 293	681 092	1 106 581	1 289 090	-689 655
Reservering till fond 2019			109 000	-109 000	
Reservering till fond 2018			122 000	-122 000	
İanspråktagande av fond 2019			-2 037	2 037	
İanspråktagande av fond 2018			-44 141	44 141	
Balanserad i ny räkning				-689 655	689 655
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					506 923
Belopp vid årets slut	435 293	681 092	1 291 403	414 613	506 923

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	521 576
Årets resultat	506 923
Reservering till underhållsfond	-109 000
İanspråktagande av underhållsfond	2 037
Summa till stämmans förfogande	921 537

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	921 537
-------------------------	----------------

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

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 336 308	2 308 804
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1 011 000
		<u>2 336 308</u>	<u>3 319 804</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 300 345	-1 353 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 703	-1 243 626
Planerat underhåll		-2 037	-185 977
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-161 597	-123 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 441	-30 060
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-911 000
Summa rörelsekostnader		<u>-1 648 124</u>	<u>-3 847 701</u>
Rörelseresultat		688 185	-527 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	881	743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-182 142	-162 501
Summa finansiella poster		<u>-181 261</u>	<u>-161 758</u>
Årets resultat		506 923	-689 655

WJ

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 846 340	4 004 410
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	14 893 398
		<u>18 846 340</u>	<u>18 897 808</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 847 040</u>	<u>18 898 508</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		454	2 294
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 292 133	813 738
Placeringskonto HSB Stockholm		328 139	327 811
Övriga fordringar	Not 12	7 473	20 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 425	17 904
		<u>1 657 623</u>	<u>1 181 820</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	792	633
Kassa och bank	Not 15	2 903	2 376
Summa omsättningstillgångar		<u>1 661 318</u>	<u>1 184 829</u>
Summa tillgångar		<u>20 508 358</u>	<u>20 083 337</u>

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	435 293	435 293
Upplåtelseavgifter	681 092	681 092
Yttre underhållsfond	<u>1 291 403</u>	<u>1 106 581</u>
	2 407 788	2 222 966
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	414 613	1 289 090
Årets resultat	<u>506 923</u>	<u>-689 655</u>
	921 537	599 435
Summa eget kapital	<u>3 329 325</u>	<u>2 822 402</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>16 361 772</u>	<u>16 483 242</u>
	16 361 772	16 483 242
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 224 376	252 000
Leverantörsskulder	51 542	12 855
Fond för inre underhåll	133 591	137 324
Övriga skulder	Not 18 12 996	12 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>394 756</u>	<u>362 521</u>
	817 261	777 693
Summa skulder	17 179 033	17 260 935
Summa eget kapital och skulder	<u>20 508 358</u>	<u>20 083 337</u>

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	506 923	-689 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 441	30 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>610 365</u>	<u>-659 595</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 919	78 875
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>67 192</u>	<u>-22 106</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>680 476</u>	<u>-602 825</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-51 973</u>	<u>30 352</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-51 973</u>	<u>30 352</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 094	64 592
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>900 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-149 094</u>	<u>964 592</u>
Årets kassaflöde	479 409	392 119
Likvida medel vid årets början	1 144 558	752 440
Likvida medel vid årets slut	1 623 967	1 144 558

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



HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

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 0,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och 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.

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

UM

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 044 563	2 014 103
Hyror	255 183	250 618
Bredband	75 600	76 495
Övriga intäkter	10 654	17 280
Bruttoomsättning	<u>2 386 000</u>	<u>2 358 496</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-43 200	-43 200
Avsatt till inre fond	-6 492	-6 492
	<u>2 336 308</u>	<u>2 308 804</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	<u>1 011 000</u>
	<u>0</u>	<u>1 011 000</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 130	149 908
Reparationer	91 571	179 788
El	55 683	31 518
Uppvärmning	413 993	404 134
Vatten	90 699	94 323
Sophämtning	67 228	56 397
Fastighetsförsäkring	38 324	36 139
Kabel-TV och bredband	145 279	148 155
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	112 537	101 274
Förvaltningsarvoden	137 924	135 907
Övriga driftkostnader	20 978	16 146
	<u>1 300 345</u>	<u>1 353 690</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 739	10 312
Administrationskostnader	27 705	103 048
Befarade kundförluster	0	1 011 000
Extern revision	10 125	16 500
Konsultkostnader	20 625	90 256
Medlemsavgifter	12 510	12 510
	<u>80 703</u>	<u>1 243 626</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	111 000	89 600
Revisionsarvode	6 300	6 300
Övriga arvoden	6 500	3 000
Sociala avgifter	37 797	24 448
	<u>161 597</u>	<u>123 348</u>
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Förlikningskostnad	<u>0</u>	<u>911 000</u>
	<u>0</u>	<u>911 000</u>

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	418	295
Ränteintäkter HSB placeringskonto	328	327
Övriga ränteintäkter	135	121
	881	743
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	182 082	160 901
Övriga räntekostnader	60	1 600
	182 142	162 501



HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	8 564 324	6 242 524
Anskaffningsvärde mark	325 000	325 000
Årets investeringar	14 945 371	2 321 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 834 695	8 889 324
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 884 914	-4 854 854
Årets avskrivningar	-103 441	-30 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 988 355	-4 884 914
Utgående bokfört värde	18 846 340	4 004 410
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 307 000	2 424 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 297 000	2 088 000
Summa taxeringsvärde	63 604 000	50 312 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 893 398	17 245 550
Årets investeringar	51 973	-30 352
Omklassificering till byggnad	-14 945 371	-2 321 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 893 398
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 348	1 348
Skattefordran	6 125	18 725
	7 473	20 073
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	29 425	17 904
	29 425	17 904
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto	792	633
	792	633

OK

**HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	2 903	2 376			
		2 903	2 376			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	246857	1,50%	2020-09-01	1 511 742	135 000
	Stadshypotek	253050	1,45%	2020-09-30	46 750	0
	Stadshypotek	320144	1,45%	2020-03-11	200 000	0
	Stadshypotek	345680	1,43%	2024-01-30	5 000 000	0
	Stadshypotek	345684	1,27%	2023-01-30	1 000 000	0
	Stadshypotek	386708	0,82%	2024-09-30	3 927 656	39 376
	Stadshypotek	399251	1,05%	2024-12-01	4 900 000	50 000
				16 586 148	224 376	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 361 772	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				15 464 268	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			17 671 000	17 671 000	
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			224 376	252 000	
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner			12 996	12 996	
	Övriga kortfristiga skulder			0	-3	
				12 996	12 993	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			14 480	9 169	
	Förutbetalda hyror och avgifter			270 581	124 419	
	Övriga upplupna kostnader			109 695	228 933	
				394 756	362 521	

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



HSB bostadsrättsförening Kassören i Sundbyberg

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

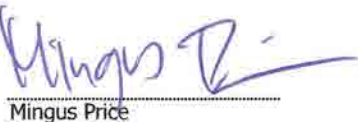
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/4-2020


Erkki Mäkelä


Fredrik Frelie


Hans Larsson


Mingus Price

Vår revisionsberättelse har 2020-05-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Magnus Boström


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kassören i Sundbyberg, org.nr. 715200-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kassören i Sundbyberg 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 revisionssed 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

Utän 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 uppger, 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 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 Kassören i Sundbyberg 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 revisionssed 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 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 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 25/15-2020



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

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