



2021

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening
Bergshamra i Solna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Huvuddelen av föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna höjdes 2022-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Hans Bergstedt	Ordförande	
Madeléne Carlberg Persson	Ledamot	
Agnes Hansson	Ledamot	
Hans Bo Axel Jansson	Ledamot	HSB-ledamot
Anna-Lena Lindqvist	Ledamot	
Ragnhild Elisabeth Ruke	Ledamot	
Johan Torselius	Ledamot	
Peter Werelius	Ledamot	
Hans Wolf	Ledamot	
Jennifer Maria Katarina Persson	Suppleant	
Elina Birgitta Sognevik	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Liselotte Falk
Rita Spolander

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB
Internrevisor

Valberedning

Jenny Almstedt
Per-Otto Walter

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Stämman hölls via poströstning.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

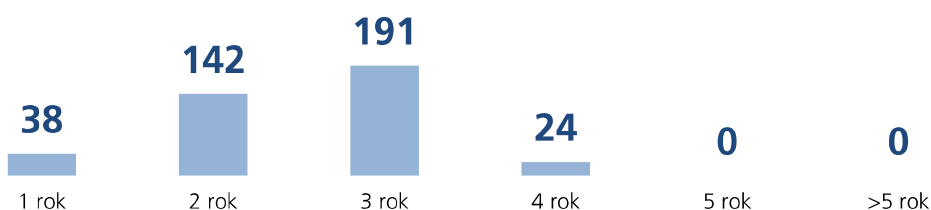
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m², varav 25 783 m² utgör boyta och 2 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 395 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eva Laser AB	97 m ²	2022-09-30
Roslagens Timmerhus	21 m ²	2022-12-31
Alexander Fornsäter	137 m ²	2023-09-30
TSH Bygg Centrum	67 m ²	2022-09-30
Rentix	97 m ²	2022-09-30
SPF Seniorerna Brunnsviken Solna	36 m ²	2022-12-31
Kontor Malin Rosenqvist	64 m ²	2022-11-01
Pizzeria Cirric Dosan	66 m ²	2022-09-30
Keramikverkstad Tove Tengå	51 m ²	2023-12-31
Shayeghi Jalaleddin Farzin	33 m ²	2024-08-31
Frisörsalong Carina Söderberg	31 m ²	2022-09-30
Lokalen under omläggning till lägenheter	167 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Expeditionen	Föreningens expedition finns på Mårdstigen 1 och består av ett kontorsrum med kaffepentry, ett större mötesrum och en WC.
Gemensamhetslokal	En större hyreslokal finns under Pizzerian på Björnstigen 2. Lokalen, som har både kök och toaletter, används för styrelsens arbetsdagar, Trivselgruppens- och Gransamverkans möten samt går att hyra av medlemmar för privat bruk. För tider och dagshyra se hemsidan under flik Trivselgruppen.
Hobbyrum	Ett hobbyrum finns i källaren, port Lostigen 18. För hyresvillkor se hemsidan under flik Trivselgruppen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020 och 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upphandling av projektledning för balkongrenovering	2021	Vid årsskiftet 2021/2022 skrevs avtal med Doobey som projektledare under hela balkongrenoveringen
Vindsbesiktning för eventuell tilläggsisolering	2021	Den stora värmevinsten speglar inte kostnaderna. Därför skjuts detta på obestämd tid
Installation molucker för sophantering	2021	Påbörjades 2020. Efter många turer med Solna kommun och bygglovshantering. Startades äntligen installationen hösten 2021 och färdigställs tidigt 2022
Besiktigat balkongerna	2020	Resultatet visar att vi behöver upphandla renovering av dessa
Radonmätning	2020 - 2021	
Relining dagvatten-samlingsledningar i källarstråken, hus A	2020	
WC renoverad på expeditionen	2020	Gjordes i samband med källarreliningen av hus A
Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar	2020	
4 nya publika laddplatser för elbilar bakom pizzerian	2020	
Besiktning fasader, åtgärder	2020 - 2021	Efter besiktning, blev rådet att det inte behövdes en total renovering. Däremot lagades puts på vissa ställen. Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån för totalrenovering
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter	2020 - 2021	Vid undersökning gavs det att behovet inte är akut. Vi råddes därför att inte upphandla en "totaldränering". Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån, för totalrenovering
WC renoverad i (keramik-) lokal hus A	2020	Gjordes i samband med källarreliningen av hus A
Besiktning av gemensamhetslokal på Björnstigen 2	2019	Brandkontroll och åtgärder enligt protokoll
Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden	2019	Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämpning av pelare enligt besiktningsprotokoll
Inköp av nya grillar samt fler utemöbler	2019	
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2018 - 2019	I och med detta är alla fönster utbytta eller renoverade.
Renovering av rökkanaler till öppna spisar	2018 - 2019	

Relining spillvatten-samlingsledningar i källarstråken	2018 - 2020	I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
Takrenovering	2017 - 2018	Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
Stambyte	2015 - 2019	
Renovering av tvättstugor	2014	Nya ytskikt samt nya maskiner
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upphandling av entreprenör för Balkongrenovering	2022	Hoppas ha entreprenör klar innan sommaren 2022
Översyn av entréportar inkl. lås, entrébelysning, ommålning av trapphusen, nya anslagstavlor mm	2022,2023	Har skjutits på till 2022/2023.
Balkongrenovering	2022,2023,2024	Hoppas kunna starta under andra halvan av 2022
Eventuell fasadrenovering	2031	Besiktning (2021) sa, ca 10 år innan en totalöversyn behövs. Med förmodade mindre lagningar på "vägen".
Dränering	Löpande	Behovet ej akut. Vi agerar endast där det behövs

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare är Maria Berggren.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Skötsel av trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Keab Gruppen AB
SBA-Systematiskt brandskyddsarbete	Ingår numera i avtalet med SBC (från och med 2022)

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 55 % kvinnor och 45 % män.

Föreningens ekonomi

Vår löpande ekonomi är god. Vi tog beslut på styrelsens budgetkonferens i höstas (2021) om att höja avgiften från och med januari 2022. Detta för att möta samhällets högre priser, på avtal, inköp, reparationer osv. Vi kommer behöva ta upp nya lån för balkongrenoveringen men vi har närmre 10 miljoner i kassan, som kommer betyda att vi inte behöver finansiera hela balkongrenoveringen med enbart lån. Vi har dessutom dom senaste 2 åren lyckats förhandla ner räntorna rejält vid omsättning av våra befintliga lån. I slutet av Mars sätts vårt största lån (ca 60 miljoner kronor) om. Även det lånet till framförhandlad lägre ränta än nuvarande. Vi har, per den 8/3-2022 en total länestock på 226 miljoner kronor.

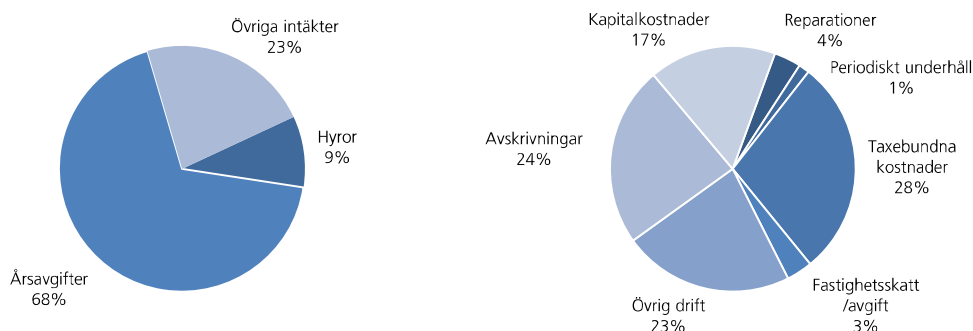
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 560 668	4 643 605
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	21 623 437	21 243 419
Finansiella intäkter	987	482
Minskning långa fordringar	0	41 899
Ökning av långfristiga skulder	0	4 975 000
	21 624 424	26 260 800
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 284 013	12 042 266
Finansiella kostnader	3 452 752	3 572 973
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 890 661	7 044 058
Ökning av kortfristiga fordringar	378 001	197 860
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	899 219	486 581
	19 004 647	23 343 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 180 446	7 560 668
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 619 778	2 917 063

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2021, hölls även det i ett ohyggligt Covid-grepp. Vilket gjorde att vår årsstämma behövde hållas via poströstning, inte alls vad vi hoppats på efter 2020-års stämma. Vi fick lov att stänga vår samlingslokal under pizzerian. Alla våra styrelsemöten hölls digitalt, även om ett fåtal ledamöter fanns fysiskt på plats på expeditionen. Många av våra gruppmöten som sker mellan styrelsemötena hölls också digitalt, vilket inte alltid är optimalt. Nu feb/mars 2022 känns det äntligen som att Covid håller på att ge med sig. Istället ser vi otroligt hemska scener utvecklas mellan Ryssland och Ukraina.

Under detta 2021, fick vi in hela 7 st nya styrelseledamöter i maj. Två stycken av dessa valde att lämna, i somras resp. höstas. Övriga 5 är kvar och gör ett bra jobb för vår fina brf. Vi alla kämpar på tillsammans, för varje nytt styrelsemöte känns det att vi vässar till saker inom styrelsen. Däremot tar det såklart ett tag att komma in i allt, för en så pass stor del utbytt styrelse.

Utöver ovan nämnda förändringar inom styrelsen, fick vi i slutet av 2021 veta att vår tidigare förvaltare Daniel Hammare slutar. Vi påbörjade då tillsammans med Daniel en del arbete för en smidig överlämning till vår nya förvaltare Maria Berggren. Maria har startat jättefint och styrelsens arbete tillsammans med henne förfinas hela tiden, för att medlemmar och hela vår brf skall må så bra som möjligt. Här skall även Mats, vår fastighetskötare verkligen nämnas som en starkt bidragande anledning till att så mycket funkar så bra, med så många och för oss stora förändringar bara sedan slutet av maj 2021, då senaste stämman var.

Ett stämmobeslut gav styrelsen i uppdrag att utreda om lokalen som NRSE tidigare hyrde, går att göra om till lägenheter. Dessutom att i så fall omvandla lokalen till just lägenheter och sedan sälja dom. Bygglov för omvandling gick igenom och HSB som vi anlitat för projektet, startade med arbetet och det beräknas bli klart runt halvårsskiftet 2022.

Att få till våra nya avtal med SBC, både tekniskt och administrativt/ekonomiskt tog lång tid och var stort. Det blev väldigt många samtal och mail mellan oss och SBC, innan vi bägge var nöjda. Vi hoppas och tror att dessa nya avtal speglar 2020-talet, dagens och morgondagens alla jobb, bättre och tydligare än avtalen från 2010 och 2014.

Ett annat pussel vi i styrelsen behövde lägga var när 12 st parkeringsplatser, behövde flyttas i 4 månader, under hösten och vintern 2021/2022 för molokarbetena. Tack till er berörda medlemmar, som nu är tillbaka på era gamla platser eller stannat på era nya.

Vi har även under hösten inventerat garaget och dess platser. Där vissa platser har behövts stängas för uthyrning då det droppar från innertaket. Det finns dock lediga platser i garaget.

Vi tog under vår budgetkonferens i höstas, beslut om att höja avgiften från och med januari 2022, med 3%. Endast avgiften höjdes, inte bränsle eller tv/bredband.

Senast april månad 2022, är det sagt att markarbetet runt Moluckerna skall färdigställas. Detta arbete som väcktes och började förberedas redan i slutet av 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 395 st
Överlåtelse under året: 41 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 574
Tillkommande medlemmar: 85
Avgående medlemmar: 77
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 582

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	568	566	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	365	435	434	409
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 779	8 783	8 590	8 073
Elkostnad/m ² totalyta	16	18	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	156	138	147	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	126	125	139
Soliditet (%)	34	34	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	999	734	986	2 165
Nettoomsättning (tkr)	21 394	21 176	21 027	21 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 639 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	928 955	0	0	928 955
Upplåtelseavgifter	7 521 500	0	0	7 521 500
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	12 140 863	1 000 000	-255 179	11 396 042
S:a bundet eget kapital	110 591 320	1 000 000	-255 179	109 846 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 278 744	-1 000 000	989 081	9 289 663
Årets resultat	998 856	999 856	-733 902	733 902
S:a fritt eget kapital	10 277 600	-1 144	255 179	10 023 565
S:a eget kapital	120 868 920	998 856	0	119 870 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	998 856
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 278 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 000 000</u>
summa balanserat resultat	10 277 600

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>285 889</u>
10 563 489

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	21 393 781	21 176 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 656	67 136
Summa rörelseintäkter		21 623 437	21 243 419
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 722 863	-10 208 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 046 519	-1 263 451
Personalkostnader	Not 6	-514 630	-570 782
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 888 803	-4 894 761
Summa rörelsekostnader		-17 172 816	-16 937 027
RÖRELSERESULTAT		4 450 621	4 306 393
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		987	482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 452 752	-3 572 973
Summa finansiella poster		-3 451 765	-3 572 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		998 856	733 902
ÅRETS RESULTAT		998 856	733 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	338 597 625	342 707 742
Pågående byggnation	Not 9	1 234 666	70 566
Maskiner	Not 10	0	2 500
Inventarier	Not 11	446 625	496 250
Summa materiella anläggningstillgångar		340 278 916	343 277 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		340 278 916	343 277 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 730	2 338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	10 451 986	7 779 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	617 835	602 291
Summa kortfristiga fordringar		11 074 551	8 384 278
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	500	500
		500	500
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 506	0
Summa kassa och bank		7 506	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 082 557	8 384 778
SUMMA TILLGÅNGAR		351 361 473	351 361 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 450 455	8 450 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 15	12 140 863	11 396 042
Summa bundet eget kapital		110 591 320	109 846 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 278 744	9 289 663
Årets resultat		998 856	733 902
Summa ansamlad förlust		10 277 600	10 023 565
SUMMA EGET KAPITAL		120 868 920	119 870 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	164 775 000	202 361 484
Summa långfristiga skulder		164 775 000	202 361 484
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	61 586 484	24 100 000
Leverantörsskulder		655 415	1 792 266
Skatteskulder		70 419	69 883
Övriga skulder		45 118	25 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 360 117	3 442 363
Summa kortfristiga skulder		65 717 553	29 430 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 361 473	351 661 836

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50 år	5, 50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Laddstolpar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	0
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	14 638 377	14 646 564
	Årsavgifter - bortfall	0	-4 458
	Hysesbortfall	0	-2 850
	Hyor lokaler	513 252	614 883
	Hyor parkering moms	84 571	64 226
	Hyor garage moms	21 600	26 100
	Hyor parkering	1 175 190	894 974
	Hyor garage	117 400	131 550
	Hyor förråd	97 069	96 272
	Bredbandsintäkter	331 800	330 464
	Hysesrabatt	-17 094	-19 205
	Värmeintäkter	4 388 680	4 388 041
	Gemensamhetslokal	7 506	0
	Avgift andrahandsuthyrning	35 105	9 381
	Öresutjämning	326	341
		21 393 781	21 176 283

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	8 501	20 276
	Extra statligt stöd	4 547	0
	Övriga erhållna bidrag	0	4 547
	Försäkringsersättning	0	23 250
	Övriga intäkter*	216 608	19 063
		229 656	67 136

*111 333 kr är Bortbokning av förutbetalda avgifter från HSBs system

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	934 175	897 945
	Fastighetsskötsel beställning	26 378	14 127
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	458 016	505 658
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 188	148 867
	Snöröjning/sandning	10 932	7 500
	Städning entreprenad	395 938	379 608
	Städning enligt beställning	0	8 568
	Sotning	2 804	2 089
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 000
	Myndighetstillsyn	46 740	58 063
	Gemensamma utrymmen	4 487	1 525
	Garage/parkering	1 500	438
	Gård	6 959	5 122
	Serviceavtal	36 834	21 207
	Förbrukningsmateriel	30 163	43 833
	Störningsjour och larm	4 656	6 249
	Brandskydd	41 880	79 109
	Fordon	15 234	20 395
		2 033 883	2 204 303
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 094	109 372
	Lokaler	0	5 324
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Tvättstuga	80 861	144 886
	Vind	11 625	7 750
	Källare	16 250	0
	Entré/trapphus	83 724	3 635
	Lås	10 656	12 439
	VVS	145 863	51 030
	Värmeanläggning/undercentral	53 340	21 284
	Ventilation	0	5 250
	Elinstallationer	35 123	87 268
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 306	0
	Bredband	0	7 788
	Tak	0	11 488
	Fasad	5 863	0
	Fönster	6 250	0
	Balkonger/altaner	0	3 906
	Mark/gård/utemiljö	33 355	50 426
	Skador/klotter/skadegörelse	22 184	20 738
	Vattenskada	189 046	0
		729 680	542 584
	Periodiskt underhåll		
	VVS	168 631	0
	Stambyte	0	5 985
	Värmeanläggning	0	68 669
	Ventilation	0	52 400
	Mark/gård/utemiljö	117 258	0
	Garage/parkering	0	128 125
		285 889	255 179

Taxebundna kostnader		
El	463 802	519 945
Värme	4 427 966	3 932 846
Vatten	535 202	458 892
Sophämtning/renhållning	446 754	641 325
Grovsopor	5 578	31 914
	5 879 302	5 584 922
Övriga driftkostnader		
Försäkring	511 445	356 228
Markhyra/vägavgift/avgäld	101 968	101 968
Kabel-TV	130 229	130 165
Bredband	337 533	331 600
	1 081 175	919 961
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	712 935	701 085
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 722 863	10 208 033

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 530	5 378
	Juridiska åtgärder	29 357	0
	Inkassering avgift/hyra	12 360	15 300
	Hysesförluster	0	117
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	35 875
	Föreningskostnader	749	438
	Styrelseomkostnader	1 157	1 724
	Fritids- och trivselkostnader	10 124	18 990
	Förvaltningsarvode	872 138	1 014 272
	Administration	-39 489	136 113
	Korttidsinventarier	0	7 681
	Konsultarvode	69 113	27 564
	Föreningsavgifter	51 230	0
		1 046 519	1 263 451

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	392 000	439 200
	Sociala kostnader	122 630	131 582
		514 630	570 782

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	41 316	41 316
	Fasader/balkonger K3	1 754	0
	Fönster/dörrar och portar K3	743 591	743 591
	Stomkomplettering förening K3	206 764	206 764
	Stamledningar VA K3	129 825	127 787
	Förbättringar	3 713 428	3 715 678
	Maskiner	2 500	10 000
	Inventarier	49 625	49 625
		4 888 803	4 894 761

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	374 329 607	367 356 115
	Nyanskaffningar	726 561	6 973 492
	Utgående anskaffningsvärde	375 056 168	374 329 607
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 621 864	-26 786 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 836 678	-4 835 136
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 458 542	-31 621 864
	Planenligt restvärde vid årets slut	338 597 625	342 707 742
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	257 463 000	257 463 000
	Taxeringsvärde mark	279 200 000	279 200 000
		536 663 000	536 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	523 000 000	523 000 000
	Lokaler	13 663 000	13 663 000
		536 663 000	536 663 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 234 666	70 566
		1 234 666	70 566

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 500	-37 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 500	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 000	-47 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 500
Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 171 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 171 744	1 171 744
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-675 494	-625 869
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 625	-49 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-725 119	-675 494
	Redovisat restvärde vid årets slut	446 625	496 250
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	230 857	218 981
	Klientmedel hos SBC	9 122 552	7 560 668
	Fordringar	48 189	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 388	0
		10 451 986	7 779 649
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	531 490	511 048
	Kabel-TV	32 576	32 551
	Bredband	27 667	33 200
	Markhyra/vägavgift/avgäld	26 102	25 492
		617 835	602 291

Not 14 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Andel HSB Stockholm	0	500	500	500
		500	500	500

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	11 396 042	10 084 053
Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 609 989
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 179	-298 000
Vid årets slut	12 140 863	11 396 042

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,800 %	4 875 000	4 975 000	2025-06-18
Swedbank	1,970 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
Swedbank	0,421 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,400 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-25
Swedbank	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2026-02-25
Swedbank	2,010 %	57 886 484	57 886 484	2022-03-25
Swedbank	1,220 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
Swedbank	0,790 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-25
Swedbank	0,310 %	3 600 000	3 600 000	Rörligt
Swedbank	1,120 %	20 000 000	20 000 000	2023-03-24
Swedbank	2,170 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		226 361 484	226 461 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 586 484	-24 100 000	
		164 775 000	202 361 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 225 861 484 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	226 687 400	226 687 400

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	34 769	31 634
	EI	50 565	47 705
	Värme	682 606	525 295
	Extern revisor	35 000	35 000
	Revisionsarvode arvoderad	10 000	0
	Arvoden	380 800	394 400
	Sociala avgifter	122 789	123 920
	Ränta	252 608	254 525
	Avgifter och hyror	1 790 980	1 618 551
	Avgifter och hyror	0	111 333
		3 360 117	3 142 363

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi hoppas att kunna sälja våra 3 blivande lägenheter, från före detta lokalen på Lostigen 2. Detta någon gång runt sommaren 2022.

Vi hoppas att vårt nästa riktigt stora renoveringsprojekt, balkongerna. Kommer att komma igång så snart som möjligt efter semestrarna 2022.

Just nu jobbas det med byggloven till balkongrenoveringen som hela tiden behöver kompletteras och förtydligas.

Vi kommer även att börja utreda behovet och möjligheten för fler laddplatser, under 2022.

Vi kommer se över vårt städavtal i vår, då vi inte känner oss helt tillfreds med hur det utförts under 2021.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Hans Bergstedt
Ordförande

Madeléne Carlberg Persson
Ledamot

Agnes Hansson
Ledamot

Hans Bo Axel Jansson
Ledamot

Anna-Lena Lindqvist
Ledamot

Ragnhild Elisabeth Ruke
Ledamot

Johan Torselius
Ledamot

Peter Werelius
Ledamot

Hans Wolf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

Liselotte Falk
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselotte Falk
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se