



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Stigarna

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.

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen HSB STIGARNA i Västerhaninge kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdag 28 april 2021 kl. 19.00

Plats: Lokalen Björkstigen 6 på gaveln, Registrering från kl. 18. (ingen förtäring pga. Covid 19)

Dagordning Ordinarie föreningsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den Fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för Styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

24a. PROPOSITION till HSB Bostadsrättsförening Stigarna föreningsstämma den 2021-04-28

FÖRSÄLJNING AV LOKAL GRANSTIGEN 5

Bakgrund

Föreningen har idag en lokal som är tänkt att utnyttjas som evakueringslägenhet. Detta sker inte idag utan lokalen står generellt tom och oanvänd. Lokalen omfattar ca 70kvm. Lokalen skulle kunna omvandlas enkelt till bostadslägenhet och säljas på öppna marknaden då den idag är byggd och inredd som en lägenhet i övrigt.

Styrelsen föreslår stämman att...

...uppdra styrelsen att undersöka samt arbeta för en försäljning av ytan.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att...

...styrelsen får i uppdrag att arbeta för en försäljning av ytan.

Styrelsen yrkar på bifall till förslaget

25. Föreningsstämmans avslutande

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Årsredovisningen finns att ladda ner på www.brfstigarna.se



Org Nr: 769615-7853

Styrelsen för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Org.nr: 769615-7853

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Åby 1:37 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	293	17 112
Hysesrätter	88	4 921
Lokaler	23	1 652
Parkeringar och garageplatser	158	

Byggnaderna är uppförda 1954-1958.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK, injustering, rensning och åtgärd av fel
2021	Avlopp	Stampolning
2021	Avlopp	Gård 5 relining av bottenplatta
2021	Utemiljö	Ny grillar
2021	Fasad	Byte av yttre källardörrar
2022	Fasad	Målning av entrétak

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Låssystem	Nytt låssystem på entréportar, källare och garage
2019-2020	Upprustning av utemiljö	Nya pergolas, gårdsbelysning med flaggstänger

Övriga väsentliga händelser

Pga Corona har vi inte haft några aktiviteter och vi hade lågt deltagarantal på stämman.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-04-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Lindwall	Ordförande
Peder Engström	Vice Ordförande
Khadija Norell	Sekreterare
Annika Markén	Ekonomiansvarig
Jonas Pettersson	Ledamot
Kai Juutila	Ledamot
Robin Skarp	Ledamot
Adrian Aspberg	HSB ledamot
Michael Skarp	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-04-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Lindwall	Ordförande
Peder Engström	Vice ordförande
Khadija Norell	Sekreterare
Annika Markén	Ekonomiansvarig
Jonas Pettersson	Ledamot
Kai Juutila	Ledamot
Robin Skarp	Ledamot
Adrian Aspberg	HSB ledamot
Michael Skarp	Suppleant
Ann-Charlotte Hallgren	Suppleant

I tur att väljas om eller avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Lindwall, Jonas Pettersson, Khadija Norell, Kai Juutila, Robi och Michael Skarp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lindwall, Annika Markén, Peder Engström och Robin Skarp. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Annette Tamm Föreningsvald ordinarie
Bo Revision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Robin Jaescke (sammankallande).

Emma Gustavsson



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-14.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 361 (357) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 47 (25) 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.

NA



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	848	795	762	662	707
Totala intäkter kr/kvm*	980	919	875	862	839
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	347	209	245	193	156
Belåning, kr/kvm	9 362	9 537	9 671	7 024	7 085
Räntekänslighet	15%	17%	18%	15%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm	533	599	532	503	496
Energikostnader kr/kvm	212	249	259	252	240

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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). Lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	22 769	22 669	21 634	21 331	20 792
Resultat efter finansiella poster	-2 701	-2 616	116	-1 115	-1 652
Soliditet	40%	39%	38%	45%	44%

(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		23 940 210
Rörelsekostnader	-	24 272 655
Finansiella poster	-	2 368 099
Årets resultat		-2 700 544
Planerat underhåll	+	3 337 092
Avskrivningar	+	7 577 942
Årets sparande		8 214 490
Årets sparande per kvm total yta		347

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 539 530	48 788 266	0	-13 327 332	-2 615 946
Reservering till fond 2020			981 000	-981 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-981 000	981 000	
Balanserat i ny räkning				-2 615 946	2 615 946
Upplåtelse lägenheter	1 684 719	4 460 281			
Årets resultat					-2 700 544
Belopp vid årets slut	119 224 249	53 248 547	0	-15 943 278	-2 700 544

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-15 943 278
Årets resultat	-2 700 544
Reservering till underhållsfond	-981 000
Ianspråktagande av underhållsfond	981 000
Summa till stämmans förfogande	-18 643 822

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-18 643 822
-------------------------	--------------------

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

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 768 863	22 669 205
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 171 347	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 668 505	-14 253 471
Övriga externa kostnader	Not 4	-362 198	-380 190
Planerat underhåll		-3 337 092	-2 106 141
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-326 918	-457 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 577 942	-5 449 967
Summa rörelsekostnader		<u>-24 272 655</u>	<u>-22 647 329</u>
Rörelseresultat		-332 445	21 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 553	5 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 372 652</u>	<u>-2 643 306</u>
Summa finansiella poster		-2 368 099	-2 637 821
Årets resultat		-2 700 544	-2 615 946

NA

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 362 579 129 370 157 071

Pågående nyanläggningar

Not 9 5 486 212 4 841 386

368 065 341 374 998 457*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

368 065 841 374 998 957**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

108 514 127 765

Avräkningskonto HSB Stockholm

11 157 519 6 170 434

Övriga fordringar

Not 11 11 100 10 257

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 235 311 797 539

12 512 444 7 105 995

Kassa och bank

Not 13 7 422 7 400

Summa omsättningstillgångar

12 519 866 7 113 395**Summa tillgångar****380 585 707** **382 112 352**

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

119 224 249 117 539 530

Upplåtelseavgifter

53 248 547 48 788 266

172 472 796 166 327 796*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-15 943 278 -13 327 332

Årets resultat

-2 700 544 -2 615 946

-18 643 822 -15 943 278

Summa eget kapital

153 828 974 150 384 518**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 218 106 801 222 560 218218 106 801 222 560 218*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15 3 645 300 3 330 748

Leverantörsskulder

2 044 920 1 841 096

Skatteskulder

101 304 67 223

Övriga skulder

Not 16 97 298 97 295

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 2 761 110 3 831 2548 649 932 9 167 616

Summa skulder

226 756 733 231 727 834

Summa eget kapital och skulder**380 585 707** **382 112 352**

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 700 544	-2 615 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 577 942	5 449 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 877 398	2 834 021
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-419 364	-272 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-832 236	435 221
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 625 799	2 996 937
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-644 826	-23 607 272
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-644 826	-23 607 272
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 138 865	-3 168 930
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 145 000	7 195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 006 135	4 026 070
Årets kassaflöde	4 987 108	-16 584 765
Likvida medel vid årets början	6 177 834	22 762 599
Likvida medel vid årets slut	11 164 942	6 177 834

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



HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

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.

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 2,21 % av anskaffningsvärdet.

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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 514 319	13 596 050
Individuell mätning el	739 843	897 431
Hyror	7 454 846	7 497 060
Bredband	449 525	427 454
Övriga intäkter	1 395 513	609 494
Bruttoomsättning	<u>24 554 046</u>	<u>23 027 489</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-559 972	-358 140
Hyresförluster	-53 864	-144
	23 940 210	22 669 205
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	1 171 347	0
	1 171 347	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 916 037	2 071 274
Reparationer	1 598 190	2 188 066
El	1 919 669	2 310 461
Uppvärmning	2 481 275	3 255 350
Vatten	1 353 004	1 223 786
Sophämtning	538 498	453 533
Fastighetsförsäkring	363 039	328 626
Kabel-TV och bredband	640 706	726 658
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	669 529	634 675
Förvaltningsarvoden	1 069 540	991 890
Övriga driftkostnader	119 018	69 153
	12 668 505	14 253 471
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	33 233	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 481	64 821
Administrationskostnader	94 542	97 783
Extern revision	39 500	38 188
Konsultkostnader	134 962	113 645
Medlemsavgifter	30 480	65 753
	362 198	380 190
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	232 499	294 165
Revisionsarvode	9 300	9 100
Övriga arvoden	12 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	750	50 250
Sociala avgifter	72 369	102 045
	326 918	457 560
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 501	4 298
Övriga ränteintäkter	2 052	1 187
	4 553	5 485
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 372 445	2 639 441
Övriga räntekostnader	207	3 865
	2 372 652	2 643 306

NB

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	342 143 006	245 409 844
Anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
Årets investeringar	0	96 733 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 084 811	403 084 811
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 927 740	-27 477 773
Årets avskrivningar	-7 577 942	-5 449 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 505 682	-32 927 740
Utgående bokfört värde	362 579 129	370 157 071
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 796 000	6 796 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 600 000	54 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 712 000	5 712 000
Summa taxeringsvärde	238 108 000	238 108 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 841 386	77 967 276
Årets investeringar	644 826	23 607 272
Omklassificering till byggnad	0	-96 733 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 486 212	4 841 386
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 100	10 257
	11 100	10 257
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 235 311	797 539
	1 235 311	797 539
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
SBAB	7 422	7 400
	7 422	7 400

4

**HSB Brf Stigarna i Västerhaninge****Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19321991	0,73%	2024-08-09	40 690 312	174 250
SBAB	19322211	0,53%	2023-02-14	40 690 312	0
SBAB	19322246	2,14%	2022-08-19	40 014 932	229 949
SBAB	19322262	0,99%	2024-05-10	39 429 693	364 249
SBAB	20706457	0,49%	2021-01-29	176 852	176 852
SBAB	28949731	0,66%	2025-02-14	28 500 000	0
SBAB	29270732	1,67%	2023-06-08	14 250 000	300 000
SBAB	29495610	0,66%	2025-02-14	18 000 000	2 400 000
				221 752 101	3 645 300

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 203 525 601

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 218 106 801

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 240 403 495 240 403 495

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	3 645 300	3 330 748
	3 645 300	3 330 748
Varav amortering	3 645 300	3 330 748

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	50 000	50 000
Källskatt	47 298	47 295
	97 298	97 295

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	175 249	183 199
Förutbetalda hyror och avgifter	1 887 385	1 741 265
Övriga upplupna kostnader	698 476	1 906 790
	2 761 110	3 831 254

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



HSB Brf Stigarna i Västerhaninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

18/3-2021

Adrian Aspberg

Annica Markén

Jonas Pettersson

Kai Juutila

Khadija Norell

Peder Engström

Robin Skarp

Thomas Lindvall

Vår revisionsberättelse har 2021-03 - 30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigarna i Västerhaninge, org.nr. 769615-7853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge 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. 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.

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 Stigarna i Västerhaninge 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 30/3-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annette Tamm
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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