



# ÅRSREDOVISNING 2020

för

HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna

Org nr 769613-8747

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	Sid 1
Resultaträkning	Sid 7
Balansräkning	Sid 8
Kassaflödesanalys	Sid 10
Redovisningsprinciper m m	Sid 11
Noter	Sid 12
Revisionsberättelse	Sid 16
Kostnadsdiagram	Sid 18

## ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna, org nr 769613-8747, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### **FÖRENINGEN**

Bostadsrättsföreningen bildades den 17 januari 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2006. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet Filmstaden 20 i Gamla Filmstaden i Solna upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Solna.

#### **FASTIGHETEN**

Bostadsrättsföreningens fastighet innehåller 83 bostadsrättslägenheter om totalt 6746 kvm samt två hyreslokaler om 131 + 24 kvm. Byggnaden uppfördes 2007-2009 och har skattemässigt värdeår 2009. Föreningen är privatbostadsföretag ("äkta brf") enligt aktuella skatteregler.

#### **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 18 maj 2020 i församlingssalen i Råsunda kyrka. Av smittskyddsskäl genomfördes stämman delvis med poströstning. 18 röstberättigade medlemmar deltog på plats, 4 medlemmar hade lämnat fullmakt och 12 medlemmar hade avgivit poströster. Utöver sedvanliga årsmötesärenden behandlade stämman styrelsens rapport med anledning av stämmobeslut 2019 om grind och staket på gårdens östra sida, se vidare i det följande.

#### **STYRELSE**

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

	1 januari – 18 maj 2020	19 maj – 31 december 2020
Ordförande	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Vice ordförande	Hans Jonsson	Hans Jonsson
Sekreterare	Gunilla Huledal	Gunilla Huledal
Ledamöter	Kjell Gredmar	Kjell Gredmar
	Christopher Halling	Christopher Halling
	Ola Lind	Karin Hjelmér
	Jens Wigen	Ola Lind
	Jan-Olov Wiklund	Jan-Olov Wiklund
	Bo Hallgren, HSB	Bo Hallgren, HSB

**Styrelseledamöternas mandattid**

Ledamöterna Hans Jonsson, Kjell Gredmar och Karin Hjelmér valdes vid årsstämman 2020 för två år, alltså till årsstämman 2022. Övriga ledamöter är valda till årsstämman 2021. Christopher Halling lämnade föreningen och styrelsen p g a flyttning i januari 2021.

**Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats

- under tiden fram till årsstämman av Bo C Johanson, Hans Jonsson, Jens Wigen och Gunilla Huledal två i förening,
- från årsstämman 2020 av Bo C Johanson, Hans Jonsson, Gunilla Huledal och Ola Lind, två i förening.

**REVISORER**

Vid föreningsstämman 2020 omvaldes Niklas Nyberg som revisor och Elina Sommar som revisorssuppleant. HSBs Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

**VALBEREDNING**

På föreningsstämman 2020 utsågs som valberedning Katarina Lundgren Gestlöf (sammanställande) och Maria Ejd.

**SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Brf Garbio ingår (tillsammans med de sex övriga bostadsrättsföreningarna och tre övriga fastighetsägare i Filmstaden) i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Filmstaden. Filmstaden Ga:1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga:2 omfattar grönområden, vägar, belysning, markparkering, kanalisation för data- och telekommunikation, ledningar för vatten och avlopp inklusive fördröjningsmagasin.

Brf Garbio har under år 2020 företrätt i styrelsen för samfällighetsföreningen av Hans Jonsson. Brf Garbios ordförande Bo C Johanson har varit kassör i föreningen på ett personligt mandat.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET****Styrelsens arbete**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Frågor av större vikt som behandlats av styrelsen under året har varit bl a följande:

- Föreningens ekonomi, finanspolicy, omsättning/amortering av lån, avgifter, fastighetsförsäkring;
- Fastighetsbesiktning och avstämning av underhållsplan, periodiskt underhåll och kompletterande arbeten för förbättring av fastighetens standard;
- Översyn av markskötsel och arrangemang vid uteplatser;
- Byte av service-entreprenör för fastighetens hissar;
- Kontakter med våra hyresgäster för restaurant och kontorslokal;
- Information till de boende genom bl a utgivning av elektroniskt informationsblad efter varje styrelsemöte samt utveckling av föreningens "hemsida" [www.garbio.se](http://www.garbio.se);
- Introduktionssamtal med tillträdande bostadsrättshavare.

Gemensamma städdagar har genomförts den 26 april och den 25 oktober.

**Fastigheten**

För teknisk förvaltning och fastighetskötsel anlitar föreningen EI- och Fastighetservice i Järfälla AB (EFS). Städning av trapphusen sköts av Städpulsen AB. För markskötsel har under året anlåtats Svensk Utemiljö AB. Vinterunderhåll sköts enligt avtal av Habitek Utemiljö AB.


Årsstämman 2017 gav styrelsen bemyndigande att, under förutsättning att en rimlig teknisk och ekonomisk lösning kan erhållas, upphandla och implementera individuell varmvattendebitering. Styrelsen har därefter inhämtat offerter från ledande leverantörer av debiteringssystem men hittills inte bedömt något anbud som attraktivt att genomföra.

Brf Garbios byggnad färdigställdes år 2009. Naturligen har därför endast mindre omfattande underhållsåtgärder hittills genomförts. Huvudsakliga insatser sammanfattas i följande tabell:

2012	Installation av elektriska lås för gemensamma utrymmen Lackering ekpartier
2013	Utökad stensättning vid entréer på öst- och västsidorna av huset Montering av fasadskylt "GAR BIO" mot Greta Garbos väg
2014	Golv-målning i trapphusens källarplan och slussar mot garage
2015	Kompletterande montage av snörasskydd Montering av brytskydd på ytterdörrar Lackering ekpartier Ombyggnad av hissbelysning till LED Rensning ventilationskanaler, OVK för bostäder och lokaler
2017	Installation av "radonmidja" för bortledning av markradon (bekostat av HSB) Byte till LED-ljus i trapphusen och för gårdsbelysning Renspolning avloppsledningar
2018	Renovering av avloppshuvar på taket och smärre plåtarbeten i övrigt Lackering ekpartier OVK för lokaler
2019	Byte styrskofoder för samtliga hissar Byte lövsilar på stuprör
2020	Lysrör i källare och allmänna utrymmen byttes till LED-rör Renovering av fastighetens sockelputs, bekostat som ansvarsåtagande av HSB Stockholm som var byggentreprenör när byggnaden uppfördes. "Storservice" på samtliga hissar.

Med anledning av en motion från föreningsmedlem beslöt årsstämman 2019 att låta plattsätta "genvägen" från soprummet vid Viktor Sjöströms väg 8 norrut mot befintlig gångbana/gata, dock med förbehållet att arbetet kunde behöva avvakta att sockelväggen åtgärdas. Arbetet genomfördes i november 2020 efter att sockel-arbetena avslutats.

Årsstämman 2019 beslöt vidare, i anslutning till en motion om grind och staket vid passagen från Garbio-gården mot Näckrovsvägen, att uppdra åt styrelsen att med motionen som grund utreda frågan. Styrelsen redovisade detta arbete vid årsstämman 2020. Det bedömdes möjligt att inom en ekonomisk ram av 50 kSEK uppföra ett smidesstaket med grind. Årsstämman 2020 beslöt att låta genomföra denna åtgärd, även detta med förbehållet att sockel-arbetena först måste färdigställas. Grinden beställdes i februari 2021.

Under senare år har sommarvädret utsatt föreningens grönytor och växtlighet för stor påfrestning. Styrelsen initierade under 2019 en översyn av utformningen av markytor och vegetation med bland annat försöksvis byte av häckplantor vid en av uteplatserna. Arbetet avsågs fortsätta under 2020 med bland annat ett särskilt medlemssamråd. Råd och 

rekommendationer om begränsning av sociala kontakter under corona-pandemin medförde att samrådet fick senareläggas och genomföras i mindre skala. Styrelsen avser att under 2021 återkomma till föreningsstämman med förslag om utformning vid de förhöjda uteplatserna.

Föreningen ska enligt stadgarna ha fond för yttre underhåll. Det är styrelsens uppgift att i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Avsättning för år 2020 har gjorts med 448 kSEK, samma belopp som föregående år.

### **Arsavgift och debitering mot bostadsrättshavarna**

Årsavgiften i föreningen är i genomsnitt 665 kronor per kvm. Avgiften har varit oförändrad sedan inflyttningen under år 2009. Januari månad 2021 var avgiftsfri enligt särskilt beslut av styrelsen.

Brf Garbio har ett för hela fastigheten, boende och hyresgäster gemensamt el-abonnemang. Enskilda enheters förbrukning mäts som underlag för föreningens vidaredebitering av aktuell förbrukningskostnad. Enligt utslag i Högsta förvaltningsdomstolen den 3 december 2019 skall vidaredebitering av elförbrukning (och vatten- eller värmeförbrukning i den mån så sker) fortsättningsvis omfattas av redovisningsskyldighet för mervärdesskatt. Såvitt kan bedömas från den tillämpning som hittills förekommit uppkommer ingen kostnadsskillnad varken för föreningen eller bostadsrättshavarna. Däremot minskar föreningens omsättningssiffror för såväl (el-)kostnader som intäkter.

### **Ekonomi, finansiering**

Brf Garbio har god ekonomi med ett kassaflöde som har medgett regelbunden och betydande amortering på föreningens lån, se tabellen nedan. Den 30 november 2020 omsattes två lån samtidigt som föreningen amorterade 1 MSEK. Föreningens totala skuldsättning minskade därmed till 26 MSEK. Lånen har fast ränta, se även not 14 till balansräkningen.

Styrelsen ägnar stor uppmärksamhet åt att föreningens förvaltnings- och driftkostnader skall ge god valuta för pengarna. Styrelsen bedömer att hittillsvarande månadsavgift kan behållas minst även för år 2021.

Följande tabell sammanfattar nyckeltal för föreningens finansiering och avgiftsuttag:

		2020	2019	2018	2017	2016
Total låneskuld vid årets slut	MSEK	26,0	27,0	29,0	31,00	33,00
Lån per kvm BOA	SEK	3 854	4 002	4 299	4 595	4 892
Belåningsgrad, % av balansomslutningen		8,1%	8,4%	8,9%	9,5%	10,0%
Genomsnittlig skuldränta		2,04%	2,15%	2,10%	3,01%	2,80%
Årsavgift / kvm BOA	SEK	665	665	665	665	665
Likvida medel vid årets slut	MSEK	5,19	4,33	4,21	3,76	3,83

### **Överlåtelser**

Under året har skett 11 bostadsrättsöverlåtelser inom föreningen. Det genomsnittliga överlåtelsepriset har utgjort 68 211 kr/kvm boarea, motsvarande 157% av insatsvärdet (föregående år 65 216).

### **Redovisningsregler sedan år 2014**

Brf Garbio tillämpar sedan år 2014 redovisning enligt regelverket K2, vilket bland annat innebär att föreningens byggnad betraktas som en enhet för vilken tillämpas en bedömd nyttjandetid om 120 år. Föreningens avskrivningskostnad blir därmed fr o m år 2014 ca 2,1 MSEK per år.

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har återkommande analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde bedöms vara fullt tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som viss amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

De stora bostadsorganisationerna har försökt påverka statsmakterna att skapa någon form av specialanpassade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar. Hösten 2015 utsåg regeringen en särskild utredare med uppgift att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningsuppdraget redovisades i april 2017. Regeringen har hittills inte lagt fram några förslag med anledning av utredarens rapport.

Brf Garbio har sedan etableringsskedet med ”byggandestyrelse” haft ränteswappar för begränsning av risken för kraftigt ökade låneräntor. I samband med bokslutsarbetet för år 2016 framkom att redovisningssystemet K2 uppfattas vara tvingande i fråga om så kallad säkringsredovisning för avtal om ränte-swapning. Vid tillämpning av säkringsredovisning åsätts swapavtalet ett beräknat ekonomiskt värde per balansdagen<sup>1</sup>. Eftersom avtalade swap-räntor för Garbios del klart överstigit aktuella marknadsräntor har avtalens marknadsvärde varit negativt. Kalkylmässig förlust har upptagits som skuld i balansräkningen och värdeförändringen påverkat resultaträkningen. I takt med att swap-avtalens återstående löptid minskar respektive att avtalen löper ut ökar marknadsvärdet, för att vid lösentidpunkten vara = 0. Det sista swap-avtalet löpte ut den 30 november 2020. Den år 2016 första gången bokförda skulden har successivt upplösts under åren 2017-2020. Följande tabell visar vilka värden som påverkat resultat- respektive balansräkning för åren 2016 – 2020 (kSEK):

	2016	2017	2018	2019	2020
Resultatpost	-1 600	+ 669	+ 308	+ 324	+ 298
Skuld vid årets slut	1 600	930	622	298	0

### **Personuppgiftsbehandling**


En bostadsrättsförening måste för att fullgöra sina skyldigheter och sin verksamhet behandla personuppgifter avseende framför allt sina medlemmar och andra boende i föreningens fastighet. Från maj 2018 gäller det EU-gemensamma regelverket GDPR för personuppgiftsbehandling. En redogörelse för personuppgiftsbehandling inom Brf Garbio finns på hemsidan [www.garbio.se](http://www.garbio.se).

### **HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid verksamhetsårets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. samt 134 bostadsrättshavare (föregående år 134). Under året har 17 medlemmar lämnat föreningen och 17 medlemmar tillkommit.

<sup>1</sup> Vid traditionell hantering redovisas swap-avtal till ”anskaffningsvärde”, d v s typiskt = 0 

## FLERÅRSÖVERSIKT


		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	kSEK	5 494	5 334	5 703	5 632	5 200
Resultat efter finansposter	kSEK	386	- 30	221	210	-2 249
Soliditet vid årets slut		91,6%	91,1%	90,5%	89,9%	89,1%

## EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	293 535 000	3 708 850	-3 289 170	- 30 239	293 924 441
Balanseras i ny räkning enl stämmans beslut			-30 239	30 239	
<b>Styrelsens disposition:</b>					
lanspråktagande av underhållsfond 2020		-65 275	65 275		
Avsättning underhållsfond 2020		448 000	-448 000		
2020 års resultat				386 174	386 174
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>293 535 000</b>	<b>4 091 575</b>	<b>-3 702 134</b>	<b>386 174</b>	<b>294 310 615</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat		-3 319 409 kronor
Förändring underhållsfond	disponerat från fonden	65 275 kronor
	avsatt till fonden	- 448 000 kronor
Årets resultat		<u>386 174 kronor</u>
		<b>-3 315 960 kronor</b>

Styrelsen **föreslår** att ansamlad förlust, 3 315 960 kronor, förs vidare i ny räkning. 



**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 494 432	5 334 384
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 568 252	-2 774 647
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 732	-71 645
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 313	-171 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 071 377	-2 071 275
Summa rörelsekostnader		-4 874 673	-5 088 697
<b>Rörelseresultat</b>		<b>619 759</b>	<b>245 688</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 400	19 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-252 985	-295 541
Summa finansiella poster		-233 584	-275 927
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>386 174</b>	<b>-30 239</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>386 174</b>	<b>-30 239</b>

C

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**


<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	315 971 280	318 018 115
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>315 971 280</u>	<u>318 018 115</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>315 971 780</u>	<u>318 018 615</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 961	3 130
Övriga fordringar	Not 10	1 845 872	1 792 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	241 666	330 161
		<u>2 090 499</u>	<u>2 126 221</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 13	47 499	34 051
Summa omsättningstillgångar		<u>5 437 998</u>	<u>4 660 272</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>321 409 777</u></b>	<b><u>322 678 887</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	293 535 000	293 535 000
Yttre underhållsfond	4 091 575	3 708 850
	<u>297 626 575</u>	<u>297 243 850</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 702 134	-3 289 170
Årets resultat	386 174	-30 239
	<u>-3 315 960</u>	<u>-3 319 409</u>
Summa eget kapital	<u>294 310 615</u>	<u>293 924 441</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 000 000	27 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 000 000	297 941
Leverantörsskulder	375 340	455 828
Skatteskulder	43 093	4 485
Övriga skulder	Not 16 210 533	210 832
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 470 196	785 361
	<u>6 099 162</u>	<u>1 754 446</u>
Summa skulder	<u>27 099 162</u>	<u>28 754 446</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>321 409 777</u></b>	<b><u>322 678 887</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	386 174	-30 239
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 071 377	2 071 275
Värdeändring swapavtal	-297 941	-324 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 159 610	1 716 458
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	88 674	234 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-357 343	156 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 890 941	2 107 381
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 542	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>866 399</b>	<b>107 381</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 325 446</b>	<b>4 218 065</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 191 845</b>	<b>4 325 446</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden 2009.

Markanläggningar (anskaffade 2010 - 2013 samt 2020) skrivs av linjärt med 5 % per år. Årets avskrivning har utgjort 3 756 kr.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 108 679 kr. 

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 484 040	4 110 370
Individuell mätning el	386 021	587 210
Individuell mätning vatten	9 048	12 753
Hyror	382 558	383 291
Ovriga intäkter	244 886	240 760
Bruttoomsättning	5 506 553	5 334 384
Avgifts- och hyresbortfall	-12 090	0
Hyresförluster	-31	0
	<b>5 494 432</b>	<b>5 334 384</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	403 691	437 115
Reparationer	279 728	315 903
El	477 226	660 769
Uppvärmning	594 515	633 787
Vatten	101 809	106 439
Sophämtning	115 643	115 400
Fastighetsförsäkring	82 781	75 332
Kabel-TV och bredband	167 116	167 105
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	147 637	108 945
Förvaltningsarvoden	109 560	115 335
Ovriga driftkostnader	23 270	38 517
Planerat underhåll	65 275	0
	<b>2 568 252</b>	<b>2 774 647</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 651	32 635
Administrationskostnader	18 469	11 347
Extern revision	11 483	10 533
Medlemsavgifter	17 130	17 130
	<b>60 732</b>	<b>71 645</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	122 733	125 667
Revisionsarvode	6 970	6 150
Ovriga arvoden	6 520	4 161
Sociala avgifter	38 090	35 152
	<b>174 313</b>	<b>171 130</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	405	331
Ränteintäkter HSB placeringskonto	932	861
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 873	18 268
Ovriga ränteintäkter	190	154
	<b>19 400</b>	<b>19 614</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader fastighetslån	245 504	298 113
Ränteswap kostnader	304 075	322 006
Ränteswap, intäkt vid marknadsvärdering	-297 941	-324 578
Ovriga finansiella kostnader	1 347	0
	<b>252 985</b>	<b>295 541</b>
Årets genomsnittliga räntekostnad för fastighetslån (exklusive säkringsredovisning)	2,04%	2,15%

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 572 506	239 572 506
Ingående anskaffningsvärde mark	92 670 325	92 670 325
Årets investeringar	24 542	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>332 267 373</b>	<b>332 242 831</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 224 716	-12 153 441
Årets avskrivningar	-2 071 377	-2 071 275
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 296 093</b>	<b>-14 224 716</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 971 280</b>	<b>318 018 115</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 338 000	2 338 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	565 000	565 000
Taxeringsvärde garage 16,4 % andel av 13 935 000	2 285 340	2 285 340
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>227 188 340</b>	<b>227 188 340</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	235 956	235 956
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 956</b>	<b>235 956</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-235 956	-235 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-235 956</b>	<b>-235 956</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 525	1 536
Avräkningskonto HSB Stockholm	537 241	685 222
Placeringskonto HSB Stockholm	1 307 105	1 106 173
	<b>1 845 872</b>	<b>1 792 930</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	166 113	248 937
Upplupna intäkter	75 553	81 224
	<b>241 666</b>	<b>330 161</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>						
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		0	1 000 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		3 300 000	1 500 000			
		<b>3 300 000</b>	<b>2 500 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
Handelsbanken		47 499	33 654			
Nordea		0	397			
		<b>47 499</b>	<b>34 051</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	143313	0,94%	2021-12-01	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	227408	0,85%	2022-12-01	6 000 000	0	
Stadshypotek AB	326834	0,49%	2023-12-01	15 000 000	0	
				26 000 000	0	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>21 000 000</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					42 285 200	42 285 200
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av fastighetslån				5 000 000	0	
Marknadsvärde vid säkringsredovisning av swapavtal				0	297 941	
				<b>5 000 000</b>	<b>297 941</b>	
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Depositioner				189 000	189 000	
Momsskuld				21 533	21 832	
				<b>210 533</b>	<b>210 832</b>	
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				10 375	17 514	
Förutbetalda hyror och avgifter				96 429	454 924	
Övriga upplupna kostnader				363 392	312 923	
				<b>470 196</b>	<b>785 361</b>	

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

e



**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

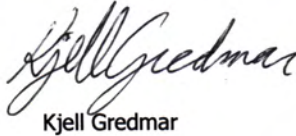
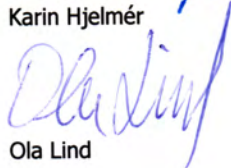
Noter

2020-12-31 2019-12-31

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

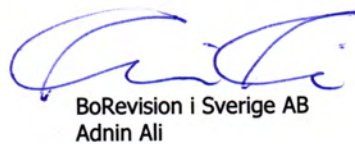
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Solna den 10 mars 2021

  
Bo C. Johanson  
Ordförande  
Kjell Gredmar  
Bo Hallgren  
Karin Hjelmér  
Gunilla Huledal  
Hans Jonsson  
Ola Lind  
Jan-Olov Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

17/3 - 2021

  
Niklas Nyberg  
BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garbio i Solna 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Garbio i Solna 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

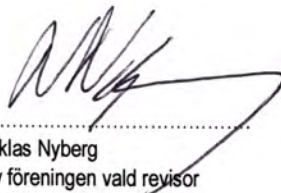
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 17/3-2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niklas Nyberg  
Av föreningen vald revisor



## Fördelning driftkostnader

