



Org Nr: 715200-0415

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Org.nr: 715200-0415

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

WAF



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-07-01 - 2020-06-30

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 fastigheterna Baqeriet 24, 25 samt 26 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 148 | 10 951 |
| Hysesrätter | 0 | 0 |
| Lokaler | 18 | 41 |
| Parkeringar och garageplatser | 109 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1964-1965 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Laddplatser till elbilar i garaget
Lyft av balkongerna
Byte av belysning i trapphusen
Sandlåda och lekhus på garagetaket

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|--------------|----------------------------|
| 2020 | Balkonger | Justering av inglasningen. |
| 2020 | Hissar | Hissar |
| 2020-2021 | Ledbelysning | Ledbelysning i garaget |
| 2021 | Tak | Tak |
| 2023-2024 | Trapphus | Målning trapphus |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------------|--|
| 2020 | Laddplatser | Laddplatser till elbilar i garaget. |
| 2020 | Balkonger | Balkonglyft |
| 2019 | Belysning | Byte av belysning i trapphus. |
| 2019 | Mur | Muren spökbacken |
| 2016 | Stambyte | Stambyte som avslutades 2016 |
| 2014 | Undercentral | Ny undercentral för fjärrvärme samt nya stamventiler |
| 2012 | Lås i garage | Byte till elektroniska lås i garaget, samt införande av kameraövervakning |
| 2010 | Föreningslokal | Renovering av föreningslokal |
| 2008 | Tvättstugor | Renovering av tvättstugor inkl ny maskinpark |
| 2006 | Mark & Miljöhus | Renovering av mark inklusive nya miljöhus |
| 2000 | Fibernät | Installation av eget fibernät i alla fastigheter (operatör Bredbandsbolaget) |
| 1999 | Fasader/balkonger | Renovering av fasader samt nya balkonger |

UK

M



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

Tvättmedelskostnader 78 485 kr (76 521 kr)

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-07. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav 37 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-07-01-2019-11-07 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------|------------------|
| Mats Orrsveden | Ordförande |
| Eva Tengvall | Vice. Ordförande |
| Marita Ringström | Ekonomiansvarig |
| Arne Edström | Sekreterare |
| Göran Hed | Ledamot |
| Bengt Fasth | HSB-ledamot |
| Bertil Eskilsson | Suppleant |
| André Kerikorian | Suppleant |

Styrelsen har under 2019-11-07 (stämmomodatum)-2020-06-30 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------|------------------|
| Mats Orrsveden | Ordförande |
| Eva Tengvall | Vice. Ordförande |
| Marita Ringström | Ekonomiansvarig |
| Lars Kalén | Sekreterare |
| Bo Nilsson | Ledamot |
| Amanda Norvik | Ledamot |
| Bengt Fasth | HSB-ledamot |
| Bertil Eskilsson | Suppleant |
| Lina Larsson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Orrsveden, Eva Tengvall, Bertil Eskilsson och Amanda Norvik.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Orrsveden, Marita Ringström, Eva Tengvall och Lars Kalén. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Mikael Karlsson | Föreningsvald ordinarie |
| Emma Sandström | Föreningsvald suppleant |
| Borevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mats Orrsveden.

WAZ



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Valberedning

Valberedningen består av Eva-Kristina Hallstan, Ingrid Fredriksson och Åsa Larsson.

Underhållsplan

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

Stadseensliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-07-03.

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 205 (205) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 13 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 649 | 649 | 649 | 646 | 648 |
| Totala intäkter kr/kvm | 705 | 700 | 700 | 693 | 688 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 216 | 171 | 184 | 190 | 228 |
| Belåning, kr/kvm | 4 518 | 4 582 | 4 645 | 4 709 | 3 888 |
| Räntekänslighet | 7% | 7% | 7% | 7% | 6% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 398 | 436 | 419 | 404 | 392 |
| Energikostnader kr/kvm | 147 | 150 | 138 | 145 | 158 |

UMK

ME



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Förklaring av nyckeltal

Arsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 7 746 | 7 693 | 7 696 | 7 613 | 7 563 |
| Resultat efter finansiella poster | 600 | 24 | 450 | -154 | 1 657 |
| Soliditet | 10% | 9% | 9% | 9% | 10% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

UM



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

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 | | 7 745 581 |
| Rörelsekostnader | - | 6 411 819 |
| Finansiella poster | - | 733 720 |
| Årets resultat | | 600 042 |
| Planerat underhåll | + | 498 138 |
| Avskrivningar | + | 1 279 110 |
| Årets sparande | | 2 377 290 |
| Årets sparande per kvm total vta | | 216 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 428 909 | 0 | 779 035 | 3 261 327 | 24 238 |
| Reservering till fond 2019 | | | 160 000 | -160 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -498 138 | 498 138 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 24 238 | -24 238 |
| Årets resultat | | | | | 600 042 |
| Belopp vid årets slut | 1 428 909 | 0 | 440 897 | 3 623 702 | 600 042 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 285 564 |
| Årets resultat | 600 042 |
| Reservering till underhållsfond | -160 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 498 138 |
| Summa till stämmans förfogande | 4 223 745 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 4 223 745 |
|-------------------------|------------------|

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

Ull

M

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg**

| Resultaträkning | | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 745 581 | 7 692 843 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -4 369 326 | -4 796 428 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -82 245 | -105 384 |
| Planerat underhåll | | -498 138 | -619 926 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -183 000 | -183 500 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 279 110 | -1 235 074 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-6 411 819</u> | <u>-6 940 312</u> |
| Rörelseresultat | | 1 333 762 | 752 531 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 3 344 | 5 449 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -737 064 | -733 743 |
| Summa finansiella poster | | <u>-733 720</u> | <u>-728 294</u> |
| Årets resultat | | 600 042 | 24 238 |

M

M

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | 55 395 384 | 55 129 954 |
| | <u>55 395 384</u> | <u>55 129 954</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|-----|-----|
| Not 8 | 500 | 500 |
|-------|-----|-----|

Andra långfristiga fordringar

| | | |
|-------|--------------|---------------|
| Not 9 | 9 308 | 19 268 |
| | <u>9 808</u> | <u>19 768</u> |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>55 405 192</u> | <u>55 149 722</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

| | |
|-------|---|
| 2 916 | 0 |
|-------|---|

Avräkningskonto HSB Stockholm

| | |
|-----------|-----------|
| 1 235 791 | 2 018 677 |
|-----------|-----------|

Placeringskonto HSB Stockholm

| | |
|----|----|
| 29 | 29 |
|----|----|

Övriga fordringar

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 10 | 41 106 | 21 237 |
|--------|--------|--------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Not 11 | 474 632 | 438 695 |
| | <u>1 754 474</u> | <u>2 478 638</u> |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---------|---------|
| Not 12 | 900 000 | 400 000 |
|--------|---------|---------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>2 654 474</u> | <u>2 878 638</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| <u>58 059 666</u> | <u>58 028 360</u> |
|--------------------------|--------------------------|

MA

M

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg****Balansräkning** **2020-06-30** **2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 428 909

1 428 909

Yttre underhållsfond

440 897

779 035

1 869 8062 207 944*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 623 702

3 261 327

Årets resultat

600 042

24 238

4 223 7453 285 564

Summa eget kapital

6 093 5515 493 508**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

48 962 53449 662 534

48 962 534

49 662 534

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

700 000

700 000

Leverantörsskulder

198 027

1 174 453

Skatteskulder

4 396

1 611

Övriga skulder

Not 15

2 500

4 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 098 659992 202

3 003 582

2 872 317

Summa skulder

51 966 116

52 534 851

Summa eget kapital och skulder**58 059 666****58 028 360**

MK

MK

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg**

| Kassaflödesanalys | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 600 042 | 24 238 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 279 110 | 1 235 074 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 879 152</u> | <u>1 259 312</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -58 722 | -115 510 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 131 264 | 829 059 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 951 695</u> | <u>1 972 860</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 544 540 | -796 487 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 9 960 | 9 960 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 534 580</u> | <u>-786 527</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -700 000 | -700 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-700 000</u> | <u>-700 000</u> |
| Årets kassaflöde | -282 885 | 486 333 |
| Likvida medel vid årets början | 2 418 706 | 1 932 373 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 135 820 | 2 418 706 |

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

*NAK**NA*



HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62 % 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 / fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

4/12

ln

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg**

| Noter | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 7 104 568 | 7 103 016 |
| Hyror | 565 580 | 576 920 |
| Övriga intäkter | 80 933 | 38 241 |
| Bruttoomsättning | <u>7 751 081</u> | <u>7 718 177</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -5 500 | -23 782 |
| Hyresförluster | 0 | -1 552 |
| | <u>7 745 581</u> | <u>7 692 843</u> |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 882 445 | 1 303 608 |
| Reparationer | 697 285 | 726 949 |
| El | 265 911 | 314 214 |
| Uppvärmning | 1 011 977 | 1 008 751 |
| Vatten | 336 879 | 330 124 |
| Sophämtning | 250 337 | 238 566 |
| Fastighetsförsäkring | 114 512 | 121 676 |
| Kabel-TV och bredband | 55 392 | 55 343 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 233 176 | 221 632 |
| Förvaltningsarvoden | 496 548 | 433 291 |
| Övriga driftkostnader | 24 865 | 42 274 |
| | <u>4 369 326</u> | <u>4 796 428</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 19 274 | 1 712 |
| Administrationskostnader | 24 592 | 41 317 |
| Extern revision | 14 100 | 14 000 |
| Konsultkostnader | 0 | 24 075 |
| Medlemsavgifter | 24 280 | 24 280 |
| | <u>82 245</u> | <u>105 384</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 135 000 | 135 000 |
| Revisionsarvode | 8 000 | 8 000 |
| Övriga arvoden | 8 000 | 8 000 |
| Sociala avgifter | 32 000 | 32 500 |
| | <u>183 000</u> | <u>183 500</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 709 | 549 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 33 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 2 148 | 4 667 |
| Övriga ränteintäkter | 455 | 233 |
| | <u>3 344</u> | <u>5 449</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 736 889 | 733 567 |
| Övriga räntekostnader | 175 | 176 |
| | <u>737 064</u> | <u>733 743</u> |

Ulf

M

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg**

| Noter | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 75 720 473 | 74 923 986 |
| Anskaffningsvärde mark | 800 900 | 800 900 |
| Årets investeringar | 1 544 540 | 796 487 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 065 913 | 76 521 373 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -21 391 419 | -20 156 345 |
| Årets avskrivningar | -1 279 110 | -1 235 074 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -22 670 529 | -21 391 419 |
| Utgående bokfört värde | 55 395 384 | 55 129 954 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 346 000 | 2 346 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 120 000 000 | 120 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| Summa taxeringsvärde | 237 346 000 | 237 346 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 268 | 29 228 |
| Årets investeringar | -9 960 | -9 960 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 308 | 19 268 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 41 106 | 20 837 |
| Övriga fordringar | 0 | 400 |
| | 41 106 | 21 237 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 412 507 | 438 222 |
| Upplupna intäkter | 62 126 | 474 |
| | 474 632 | 438 695 |

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

MAC

M

**HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg**

| Noter | | 2020-06-30 | 2019-06-30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---|----------------|----------------|-------------------|----------------------|--------|----------------------|------|----------|-------|------------|-----------|---|------|----------|-------|------------|-----------|---|------|----------|-------|------------|-----------|---|-----------------|----------|-------|------------|-----------|---------|-----------------|------------|-------|------------|------------|---|--|--|--|--|-------------------|----------------|--|--|
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 900 000 | 400 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 900 000 | 400 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SBAB</td><td>26157722</td><td>2,25%</td><td>2025-09-18</td><td>9 800 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>26747716</td><td>2,17%</td><td>2023-02-20</td><td>9 800 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>27220789</td><td>1,43%</td><td>2021-06-11</td><td>9 800 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>42852252</td><td>0,84%</td><td>2023-12-28</td><td>8 750 000</td><td>700 000</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>42852260-2</td><td>0,65%</td><td>2021-02-28</td><td>11 512 534</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>49 662 534</td><td>700 000</td></tr></tbody></table> | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | SBAB | 26157722 | 2,25% | 2025-09-18 | 9 800 000 | 0 | SBAB | 26747716 | 2,17% | 2023-02-20 | 9 800 000 | 0 | SBAB | 27220789 | 1,43% | 2021-06-11 | 9 800 000 | 0 | SE-Banken Bolån | 42852252 | 0,84% | 2023-12-28 | 8 750 000 | 700 000 | SE-Banken Bolån | 42852260-2 | 0,65% | 2021-02-28 | 11 512 534 | 0 | | | | | 49 662 534 | 700 000 | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SBAB | 26157722 | 2,25% | 2025-09-18 | 9 800 000 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SBAB | 26747716 | 2,17% | 2023-02-20 | 9 800 000 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SBAB | 27220789 | 1,43% | 2021-06-11 | 9 800 000 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SE-Banken Bolån | 42852252 | 0,84% | 2023-12-28 | 8 750 000 | 700 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SE-Banken Bolån | 42852260-2 | 0,65% | 2021-02-28 | 11 512 534 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 49 662 534 | 700 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 48 962 534 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 46 162 534 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 52 113 000 | 52 113 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | 700 000 | 700 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 15 | Övriga skulder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Depositioner | | | 2 500 | 2 500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | 0 | 1 552 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 2 500 | 4 052 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 5 564 | 5 006 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 439 775 | 628 210 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 1 653 320 | 358 986 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 2 098 659 | 992 202 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 17 | Väsentliga händelser efter årets slut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*CMX**M*

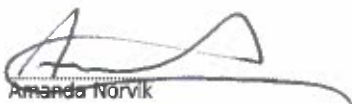


HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Noter

2020-06-30 2019-06-30

Stockholm, den 2020-09-28


Amanda Norvik

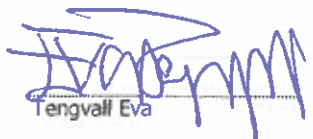

Bengt Fasth


Bo Willy Nilsson


Lars Kalén


Marita Ringström


Mats Orrsveden


Tengvall Eva

Vår revisionsberättelse har 2020 10 - 06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mikael Karlsson


Martin Fredriksson

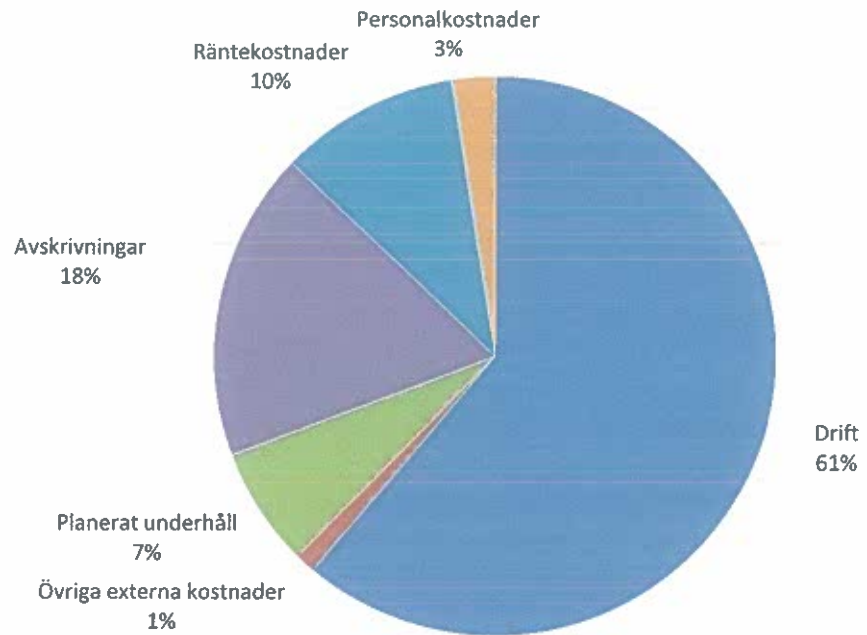
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

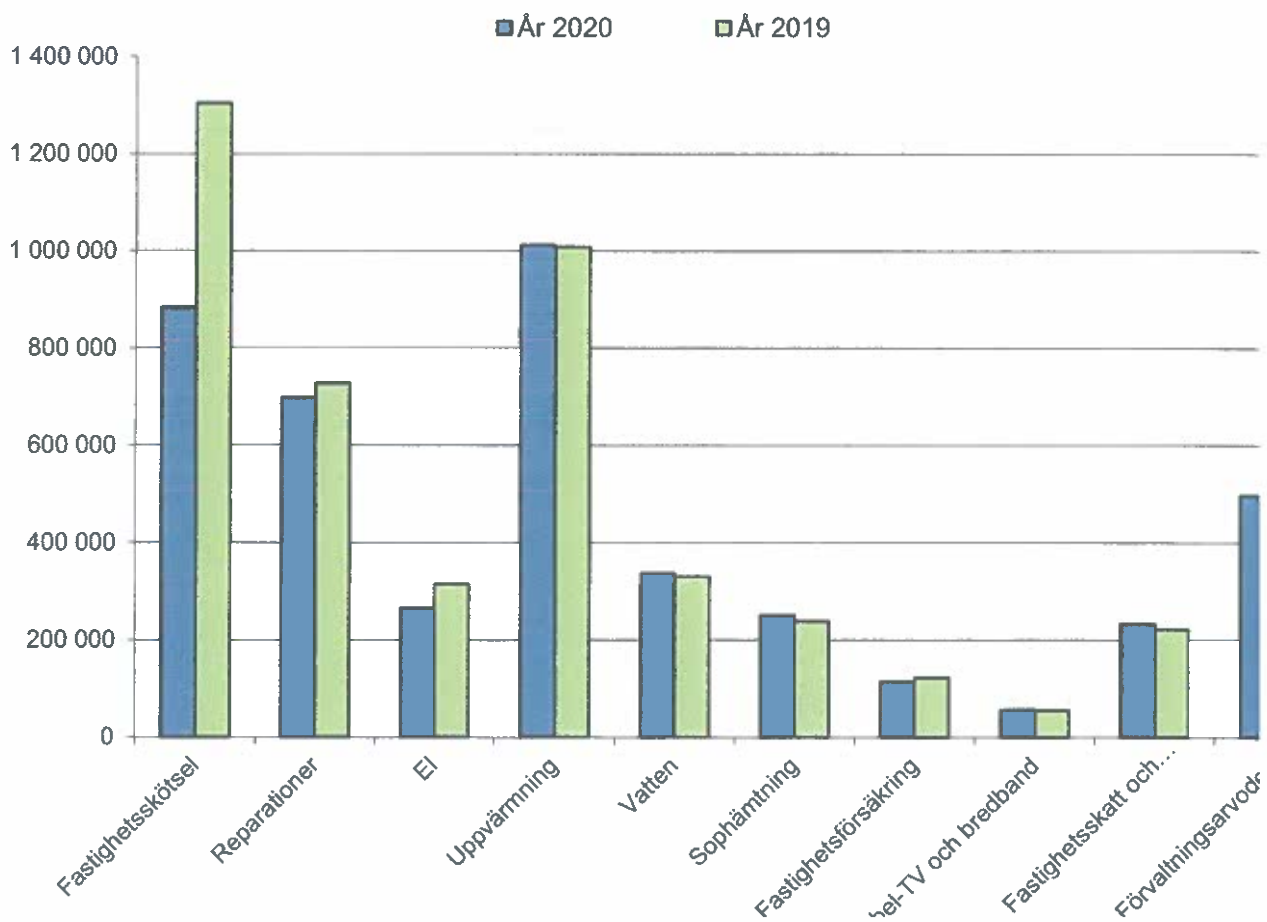


HSB bostadsrättsförening Fjällnäset i Sundbyberg

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjällnåset i Sundbyberg, org.nr. 715200-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjällnåset i Sundbyberg för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Fjällnåset i Sundbyberg för år 2019-07-01 – 2020-06-30 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisions sed 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 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 6 / 10 - 2020

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor