



HSB Brf Hägern Nr 260

ÅRSREDOVISNING 2020

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.



Org Nr: 716418-0643

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm

Org.nr: 716418-0643

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 byggnad upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tändhatten 2 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastighet finns:

Objekt:	Antal:	Kvm:
Bostadsrätter	29	1 926,5
Lokaler	2	7,0
Parkeringsplatser	4	
Garageplatser	6	

Föreningens fastighet är byggd år 1986. Värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector och AIG Europe Limited. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året (2020) har årsavgifterna varit oförändrade. Det är troligt att en viss justering av årsavgiften kommer att ske under 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

En fasadtvätt genomfördes i oktober 2020. Även betongmurarna mot Svartviksslingan och Margretelundsvägen rengjordes, inklusive de två portaltornen.

Pågående eller framtida underhåll

Planerat för 2021:

- Under våren 2021 kommer betongplattorna på gårdarna, där de satt sig – och särskilt framför vissa portar – att justeras.
- Plåt- och betongdetaljer på fasad och tak planeras att ommålas under början av 2021.
- Troligen kommer vi att byta ut en av torktumlarna under 2021.
- Vi planerar att återinföra värmeåtervinning från frånluftssystemet under 2021.
- En OVK ska genomföras under första halvan av 2021.

Under bevakning:

- Några av hissarna har börjat krångla lite igen. Styrelsen kommer att bevaka frågan.



- Nyckelsystemet är gammal, sedan byggnationen 1986. Styrelsen bevakar frågan om eventuell uppgradering av nycklar, kodlås mm för fastigheten.
- Även asfalteringen av garageplanen ligger under bevakning.

Tidigare genomfört underhåll

Period:	Åtgärd:
2000	Ommålning av trapphusen genomfördes.
2001 – 2002	Undercentralen i fastigheten gjordes om från eldrift till fjärrvärmedrift.
2010	Samtliga träfönster målades om på utsidan.
2012	Två tvättmaskiner byts ut.
2014	Nytt torkskåp köps in till tvättstugan.
2018	Ommålning av garageportar och ståldörrar utvändigt. Gästlägenheten målas om.
2019	Stamspolningen genomfördes. Dagvattenbrunnar rensas. Taköversyn görs och hängrännor rensas. Tvättnings av balkongräbbar och räcken genomförs. Betonggolven i trapphusen poleras.

Övriga väsentliga händelser

Värt att notera under året som gått:

- I början av 2020 introducerades ett nytt, mer automatiserat, system för bokning av gästlägenheten och föreningslokalen.
- Offerter togs in avseende säkerhetsdörrar till lägenheterna. Information gick ut till medlemmarna om priserbjudanden. Minst tre lägenhetsinnehavare valde att byta till säkerhetsdörr.
- Vi har tecknat ett avtal med HSB Mark & Trädgård avseende skötsel av gårdarna mm.
- Vår- och höststädningar har genomförts som vanligt, trots det rådande läget med pandemin.
- En betonggrill har införskaffats till en av gårdarna. Den kompletterar den redan tidigare, flyttbara, grill vi har.
- En utrensning av gamla cyklar påbörjades och i början av 2021 kommer cyklar utan ägare att lämnas vidare till Polisen.
- Vi tog in priser på att justera kärvande fönster och många av lägenhetsinnehavarna passade på att få detta gjort.
- Ventilationen i soprummet har setts över och tätningar och andra åtgärder har genomförts.

Tidigare händelser och milstolpar

Period:	Åtgärd:
2011	Kodlås installeras vid portarna och en torktumlare byts ut.
2012	STOKAB installerar en sk husnod till vår fastighet.
2013	Sopnedkasten togs bort och ersatte av stora sopkärl. Två soprum gjordes om till cykelförråd.
2014	Vår hemsida tas i bruk.
2018	Den stora lönnen utanför Svartviksslingan 1 beskärs.
2019	Vi börjar att källsortera matavfall.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog sex (6) medlemmar varav sex (6) var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 – 2020-06-24 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:



Styrelsemedlem:	Roll:
Karolina Ohlsson Hedlund	Ordförande
Birgitta Sörquist	Vice ordförande
Nathalie Östergård	Kassör
Stefan Lilienberg	Sekreterare
Kjell Nilsson	Ledamot
Louise Holmlund	Suppleant
Peter Nordström	Suppleant
Michel fröjd Doumanidis	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-24 (stämmodatum) – 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem:	Roll:
Karolina Ohlsson Hedlund	Ordförande
Andreas Lundvall Holmberg	Vice ordförande
Birgitta Sörquist	Kassör
Stefan Lilienberg	Sekreterare
John Zäther	Ledamot
Peter Nordström	Suppleant
Michel fröjd Doumanidis	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karolina Ohlsson Hedlund och Birgitta Sörquist.
Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har tom 2020-06-24 varit Karolina Ohlsson Hedlund, Nathalie Östergård, Stefan Lilienberg och Kjell Nilsson.

Firmatecknare har from 2020-06-24 varit Karolina Ohlsson Hedlund, Andreas Lundvall Holmberg, Stefan Lilienberg och Birgitta Sörquist.

Revisorer

Daniel Gränefjord	Föreningsvald ordinarie
Mikael Nordström	Föreningsvald suppleant
Ola Trané	Borevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon utsedd representant vid HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Nordström (sammankallande) och Andreas Sundman (ledamot).

Underhållsplan

En underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen och genomgår regelbundet revideringar och uppdateringar. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till, eller ianspråktagande av, medel i underhållsfonden.

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



Andrahandsuthyrning

Föreningen har fn en (1) bostadsrätt som hyrs ut i andra hand.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019) var 40 (42). Under året har 2 (6) överlåtelser skett.

Hållbarhet

Ekonomi

Styrelse arbetar för att säkerställa att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Vid val av leverantörer främjar vi de leverantörer som tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

För att göra ekonomin enklare att förstå för medlemmarna har HSB tagit fram ett antal 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 medlemmar, köpare och/eller övriga intressenter.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa nyckeltal för de senaste fem åren. Se även Förklaringar av nyckeltal efter tabellen.

Nyckeltal:	2020:	2019:	2018:	2017:	2016:
Årsavgift	782	782	782	782	784
Totala intäkter *	837	843	831	827	817
Sparande till underhåll/investeringar	269	188	246	223	187
Belåning	5 017	5 148	5 271	5 380	5 476
Räntekänslighet (procent)	6 %	7 %	7 %	7 %	7 %
Totala driftskostnader *	497	578	506	469	484
Energikostnader	201	217	214	219	205

Nyckeltalet i kr/kvm om inget annat anges.

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen.

För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från 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 och investeringar

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.

Övrigt

Tänk på att vi är en liten förening och vissa nyckeltal kan vara svåra att jämföra med betydligt större föreningar.

Övriga nyckeltal

Nedan anges några andra vanligt förekommande nyckeltal.

Övriga nyckeltal:	2020:	2019:	2018:	2017:	2016:
Nettoomsättning	1 613	1 625	1 602	1 595	1 576
Resultat efter finansiella poster	217	200	312	259	190
Soliditet	46 %	44 %	43 %	42 %	40 %

Nyckeltalet i tkr om inget 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		1 612 784	kr
Rörelsekostnader	-	1 264 164	kr
Finansiella poster	-	131 536	kr
Årets resultat		217 085	kr

Planerat underhåll	+	138 925	kr
Avskrivningar	+	164 045	kr
Årets sparande		520 054	kr

Årets sparande per kvm av total yta	269	kr
-------------------------------------	-----	----

Förändring av eget kapital

	Insatser:	Yttre underhållsfond:	Balanserat resultat:	Årets resultat:
Belopp vid årets ingång	2 505 636	3 709 036	1 786 473	199 836
Reservering till fond 2020		336 000	-336 000	
Utnyttjande av fond 2020		-138 925	138 925	
Balanserat i ny räkning			199 836	-199 836
Årets resultat				217 085
Belopp vid årets slut	2 505 636	3 906 111	1 789 234	217 085

Samtliga belopp i kronor.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens förslag till disposition

Balanserat resultat	1 986 309	kr
Årets resultat	217 085	kr
Reservering till underhållsfond	- 336 000	kr
Utnyttjande av underhållsfond	138 925	kr
Summa till stämmans förfogande	2 006 319	kr

Stämman har att ta ställning till:

Att balansera i ny räkning	2 006 319	kr
----------------------------	-----------	----

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

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 612 784	1 625 395
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 025 634	-1 028 515
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 521	-54 342
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 964	-34 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 045	-164 045
Summa rörelsekostnader		-1 264 164	-1 280 994
Rörelseresultat		348 620	344 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 611	4 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-137 147	-148 658
Summa finansiella poster		-131 536	-144 565
Årets resultat		217 085	199 836

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>16 006 639</u>	<u>16 170 683</u>
		16 006 639	16 170 683
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>16 007 139</u>	<u>16 171 183</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	Not 9	612 773	1 597 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>84 821</u>	<u>72 122</u>
		697 594	1 671 034
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 700 000	700 000
Kassa och bank	Not 12	45 872	29 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 443 466</u>	<u>2 400 034</u>
Summa tillgångar		<u>18 450 605</u>	<u>18 571 217</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 505 636	2 505 636
Yttre underhållsfond	3 906 111	3 709 036
	<u>6 411 747</u>	<u>6 214 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 789 234	1 786 473
Årets resultat	217 085	199 836
	<u>2 006 319</u>	<u>1 986 309</u>
Summa eget kapital	<u>8 418 066</u>	<u>8 200 981</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 000 000	9 700 461
	<u>4 000 000</u>	<u>9 700 461</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 700 460	253 670
Leverantörsskulder	94 472	104 371
Övriga skulder	Not 15 10 918	10 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 226 689	300 816
	<u>6 032 539</u>	<u>669 775</u>
Summa skulder	<u>10 032 539</u>	<u>10 370 236</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 450 605</u>	<u>18 571 217</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	217 085	199 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 045	164 045
Kassaflöde från löpande verksamhet	381 129	363 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 026	-9 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-84 026	-39 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 078	314 946
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-253 671	-237 651
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-253 671	-237 651
Årets kassaflöde	33 407	77 295
Likvida medel vid årets början	2 317 651	2 240 356
Likvida medel vid årets slut	2 351 057	2 317 651

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



HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm

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 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 416 308 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 505 592	1 505 592
	Hyrer	98 700	97 050
	Övriga intäkter	7 792	23 463
	Bruttoomsättning	1 612 084	1 626 105
	Avgifts- och hyresbortfall	700	-700
	Hyresförluster	0	-10
		1 612 784	1 625 395
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	170 959	173 505
	Reparationer	116 882	210 772
	El	74 287	82 705
	Uppvärmning	260 357	280 373
	Vatten	53 234	55 640
	Sophämtning	28 005	18 825
	Fastighetsförsäkring	34 196	31 663
	Kabel-TV och bredband	23 969	23 398
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	44 041	42 533
	Förvaltningsarvoden	72 845	89 186
	Övriga driftkostnader	7 935	19 916
	Planerat underhåll	138 925	0
		1 025 634	1 028 515
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 924	2 501
	Administrationskostnader	4 682	15 301
	Extern revision	11 375	9 125
	Konsultkostnader	0	11 875
	Medlemsavgifter	15 540	15 540
		44 521	54 342
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	24 000	26 599
	Sociala avgifter	5 964	7 494
		29 964	34 093
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	515	582
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	175	267
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 922	3 148
	Övriga ränteintäkter	0	96
		5 611	4 093
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	136 970	147 842
	Övriga räntekostnader	177	816
		137 147	148 658

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 088 000	17 088 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 238 100	1 238 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 326 100	18 326 100
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 155 417	-1 991 372
Årets avskrivningar	-164 045	-164 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 319 461	-2 155 417
Utgående redovisat värde	16 006 639	16 170 683
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	260 000	260 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	45 860 000	45 860 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 174	3 176
Skattefordran	4 414	5 922
Avräkningskonto HSB Stockholm	605 010	1 321 162
Placeringskonto HSB Stockholm	175	267 489
	612 773	1 597 749
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	83 969	63 610
Upplupna intäkter	852	8 512
	84 821	72 122
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 700 000	700 000
	1 700 000	700 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	18 090	28 500
Handelsbanken	27 782	500
	45 872	29 000

**HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16890774	1,17%	2021-01-18	1 446 531	260 281
SBAB	16890782	1,22%	2021-01-14	4 253 929	19 797
Stadshypotek AB	635503	0,71%	2023-12-01	4 000 000	0
				9 700 460	280 078

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 300 070

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 000 000

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 16 682 000 11 796 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 700 460	253 670
	5 700 460	253 670

Not 15 Övriga skulder

Inre fond	10 918	10 918
	10 918	10 918

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 852	24 571
Förutbetalda hyror och avgifter	124 397	130 467
Övriga upplupna kostnader	92 440	145 778
	226 689	300 816

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



HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/5 2021

Andreas Holmberg

Birgitta Sörqvist

Jacob Andersson

John Zäther

Karolina Olsson Hedlund

Stefan Lilienberg

Vår revisionsberättelse har 24/5 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Daniel Gränefjord

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm, org.nr. 716418-0643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägern nr 260 i Stockholm 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm 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 revisionssed 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 provar 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 18 / 5 2021

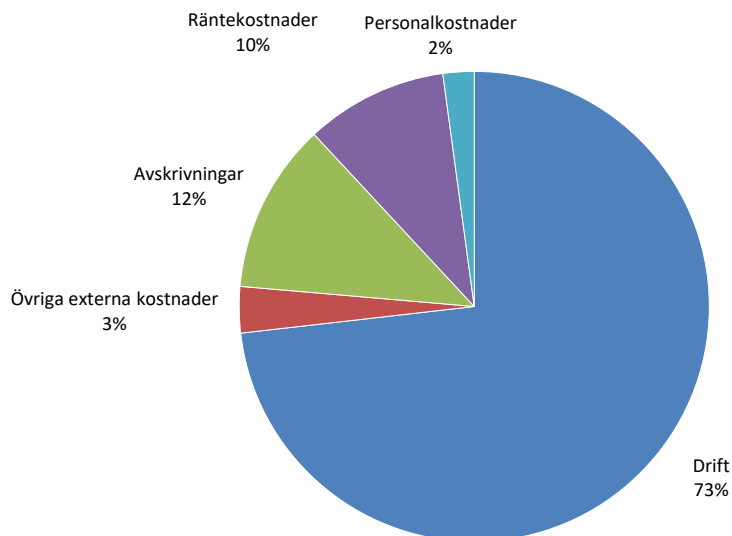
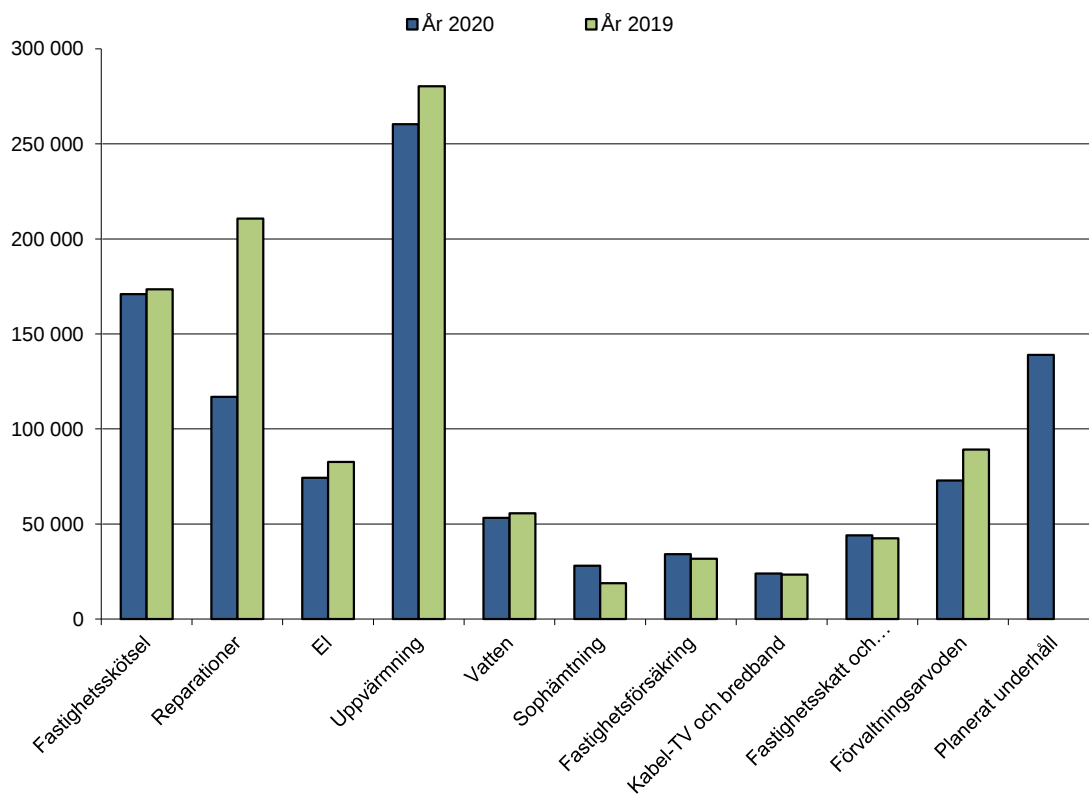
21/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Gränefjord
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Hägern nr 260 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Fullmakt föreningsstämma

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 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 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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