



HSB Brf Farsta Dal 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: 769614-9074

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Org.nr: 769614-9074

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten Ekerö 5 i Stockholms kommun innehas med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	153	11 290
Lokaler	6	143
Parkeringar och garageplatser	74	

Föreningens fastighet är byggd 2009 med värdeår 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Nya tvättmaskiner och 2 nya torktumlare till tvättstugorna inköpta.
Ny grillplats anlagd och 2 nya grillar inköpta.
OVK

Övriga väsentliga händelser

Föreningslokal och gästlägenheterna sparsamt uthyrda p.g.a Corona.

Hemsidan: Vid årsskiftet 2019/2020 hade hemsidan 153 kontohavare av de boende.

Grovsoprummet utökats med ett kärl för Elprodukter.

Namntavlorna i entréerna har fått nya namnremсор.

Städdagarna under vår och höst inställda p.g.a Corona. >



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ali Tahamoli	Ordförande
Olle Herlitz	Vice ordförande
Camilla Munter	Sekreterare
Eila Wärm	Ledamot
Bandula Vendage	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB Ledamot
Sune Johansson	Suppleant
Kjell Zeider	Suppleant
Kevin Kors	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ali Tahamoli	Ordförande
Olle Herlitz	Vice ordförande
Camilla Munter	Sekreterare
Eila Wärm	Ledamot
Kevin Kors	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB Ledamot
Kjell Zeider	Suppleant
Sune Johansson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ali Tahamoli, Kjell Zeider och Sune Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ali Tahamoli och Olle Herlitz. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Greger Gustafsson	Föreningsvald ordinarie
Olof Öhman	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor ✕



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kjell Ottosson.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Lönnqvist och Eva Billtén.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-20.

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 215 (210) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 17 (14) 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	753	754	754	754	754
Totala intäkter kr/kvm*	829	856	844	832	834
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	241	238	270	224
Belåning, kr/kvm	5 061	5 092	5 095	5 095	5 095
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	576	548	537	487	538
Energikostnader kr/kvm	175	189	193	175	175

*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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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 bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 393	9 601	9 641	9 503	9 527
Resultat efter finansiella poster	-1 454	-2 209	-274	-176	-428
Soliditet	82%	82%	82%	82%	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

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		9 827 477
Rörelsekostnader	-	10 850 381
Finansiella poster	-	431 289
Årets resultat		-1 454 193

Planerat underhåll	+	895 747
Avskrivningar	+	2 980 200
Årets sparande		2 421 754

Årets sparande per kvm total yta 212

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	288 112 000	0	5 738 336	-9 440 828	-2 208 530
Reservering till fond 2020			1 892 000	-1 892 000	
Reservering till fond 2019			1 868 000	-1 868 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-895 747	895 747	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 969 865	1 969 865	
Balanserad i ny räkning				-2 208 530	2 208 530
Årets resultat					-1 454 193
Belopp vid årets slut	288 112 000	0	6 632 724	-12 543 747	-1 454 193

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-12 543 746
Årets resultat	-1 454 193
	-13 997 939

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 547 493
Årets resultat	-1 454 193
Reservering till underhållsfond	-1 892 000
Ianspråktagande av underhållsfond	895 747
Summa till stämmans förfogande	-13 997 939

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-13 997 939
-------------------------	--------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 393 071	9 601 197
Övriga rörelseintäkter	Not 2	434 406	179 970
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 532 533	-8 233 516
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 648	-96 615
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-204 000	-204 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 980 200	-2 988 673
Summa rörelsekostnader		<u>-10 850 381</u>	<u>-11 523 775</u>
Rörelseresultat		-1 022 904	-1 742 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	40 757	21 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-472 046</u>	<u>-486 998</u>
Summa finansiella poster		-431 289	-465 922
Årets resultat		-1 454 193	-2 208 530

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	<u>321 947 281</u>	<u>324 927 481</u>
		321 947 281	324 927 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>321 947 781</u>	<u>324 927 981</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 524	2 463
Övriga fordringar	Not 10	9 678 927	8 459 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>422 538</u>	<u>609 905</u>
		10 103 989	9 071 544
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	8 000 000
Kassa och bank	Not 13	521 216	483 416
Summa omsättningstillgångar		<u>18 625 205</u>	<u>17 554 960</u>
Summa tillgångar		<u>340 572 986</u>	<u>342 482 941</u>

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	288 112 000	288 112 000	
Yttre underhållsfond	6 632 724	5 738 336	
	<u>294 744 724</u>	<u>293 850 336</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-12 543 746	-9 440 828	
Årets resultat	-1 454 193	-2 208 530	
	<u>-13 997 939</u>	<u>-11 649 358</u>	
Summa eget kapital	<u>280 746 785</u>	<u>282 200 978</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	58 217 055
		0	58 217 055
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	57 857 055	0
Leverantörsskulder		362 686	523 057
Skatteskulder		349 461	232 695
Övriga skulder	Not 16	114 944	98 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 142 056	1 210 605
		<u>59 826 201</u>	<u>2 064 908</u>
Summa skulder		<u>59 826 201</u>	<u>60 281 963</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>340 572 986</u>	<u>342 482 941</u>

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 454 193	-2 208 530
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 980 200	2 988 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 526 007</u>	<u>780 143</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	186 412	-70 896
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-95 762</u>	<u>-375 277</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 616 658</u>	<u>333 970</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-360 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-360 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	1 256 658	333 970
Likvida medel vid årets början	16 824 322	16 490 352
Likvida medel vid årets slut	18 080 980	16 824 322

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



HSB bostadsrättsförening Farsta Dal 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 0,86 % 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 2 239 782 kr. 

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 504 743	8 509 668
Individuell mätning el	385 822	445 401
Hyror	469 668	503 560
Övriga intäkter	36 586	149 704
Bruttoomsättning	<u>9 396 819</u>	<u>9 608 333</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 300	-7 100
Hyresförluster	-448	-36
	9 393 071	9 601 197
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	434 406	179 970
	434 406	179 970
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	981 203	778 407
Reparationer	1 028 257	853 487
El	690 231	935 221
Uppvärmning	1 407 784	1 402 416
Vatten	283 886	298 921
Sophämtning	255 146	218 016
Fastighetsförsäkring	214 292	166 337
Kabel-TV och bredband	346 934	343 308
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	230 847	118 121
Förvaltningsarvoden	455 154	424 566
Tomträttsavgäld	695 200	695 200
Övriga driftkostnader	47 852	29 652
Planerat underhåll	895 747	1 969 865
	7 532 533	8 233 516
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 322	26 185
Administrationskostnader	64 071	31 362
Extern revision	14 625	14 238
Medlemsavgifter	26 630	24 830
	133 648	96 615
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	135 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	20 000	21 500
Sociala avgifter	43 000	42 472
	204 000	204 972
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 126	5 919
Ränteintäkter HSB placeringskonto	501	21
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 900	14 850
Övriga ränteintäkter	229	286
	40 757	21 076
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	473 598	485 534
Övriga räntekostnader	-1 552	1 464
	472 046	486 998

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 773 515	346 773 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 773 515	346 773 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 846 034	-18 857 361
Årets avskrivningar	-2 980 200	-2 988 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 826 234	-21 846 034
Utgående redovisat värde	321 947 281	324 927 481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	984 000	984 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	294 000
Summa taxeringsvärde	244 278 000	244 278 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	119 163	118 270
Avräkningskonto HSB Stockholm	9 059 242	7 840 885
Placeringskonto HSB Stockholm	500 522	500 021
	9 678 927	8 459 176
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	414 838	602 105
Upplupna intäkter	7 700	7 800
	422 538	609 905
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

**HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																																				
Not 13	Kassa och bank																																						
	Nordea	215	215																																				
	Swedbank	521 001	483 201																																				
		521 216	483 416																																				
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788763820</td><td>1,05%</td><td>2021-04-14</td><td>17 717 055</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788956823</td><td>0,45%</td><td>2021-02-12</td><td>13 320 000</td><td>240 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788962408</td><td>0,45%</td><td>2021-01-28</td><td>13 320 000</td><td>240 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788962939</td><td>0,33%</td><td>2021-04-22</td><td>13 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>57 857 055</td><td>480 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788763820	1,05%	2021-04-14	17 717 055	0	Nordea	39788956823	0,45%	2021-02-12	13 320 000	240 000	Nordea	39788962408	0,45%	2021-01-28	13 320 000	240 000	Nordea	39788962939	0,33%	2021-04-22	13 500 000	0					57 857 055	480 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Nordea	39788763820	1,05%	2021-04-14	17 717 055	0																																		
Nordea	39788956823	0,45%	2021-02-12	13 320 000	240 000																																		
Nordea	39788962408	0,45%	2021-01-28	13 320 000	240 000																																		
Nordea	39788962939	0,33%	2021-04-22	13 500 000	0																																		
				57 857 055	480 000																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		55 457 055																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0																																				
	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	59 254 000	59 254 000																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	57 857 055	0																																				
		57 857 055	0																																				
	Varav amortering	480 000	0																																				
Not 16	Övriga skulder																																						
	Depositioner	87 255	87 255																																				
	Momsskuld	12 689	11 296																																				
	Övriga kortfristiga skulder	15 000	0																																				
		114 944	98 551																																				
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	60 310	55 675																																				
	Förutbetalda hyror och avgifter	172 088	719 523																																				
	Övriga upplupna kostnader	909 658	435 407																																				
		1 142 056	1 210 605																																				

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



HSB bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/4 2021



.....
Ali Tahamoli


.....
Camilla Munter

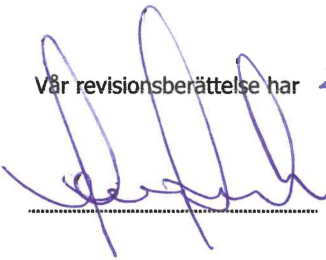

.....
Eila Wärn


.....
Kevin Kors

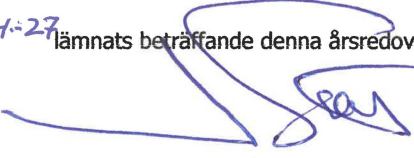

.....
Kjell Ottosson


.....
Olle Herlitz

Vår revisionsberättelse har 2021-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Av föreningen vald revisor


.....

Jörgen Götehed

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Farsta Dal i Stockholm, org nr 769614-9074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farsta Dal 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Farsta Dal i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Greger Gustafsson
Av föreningen vald revisor



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