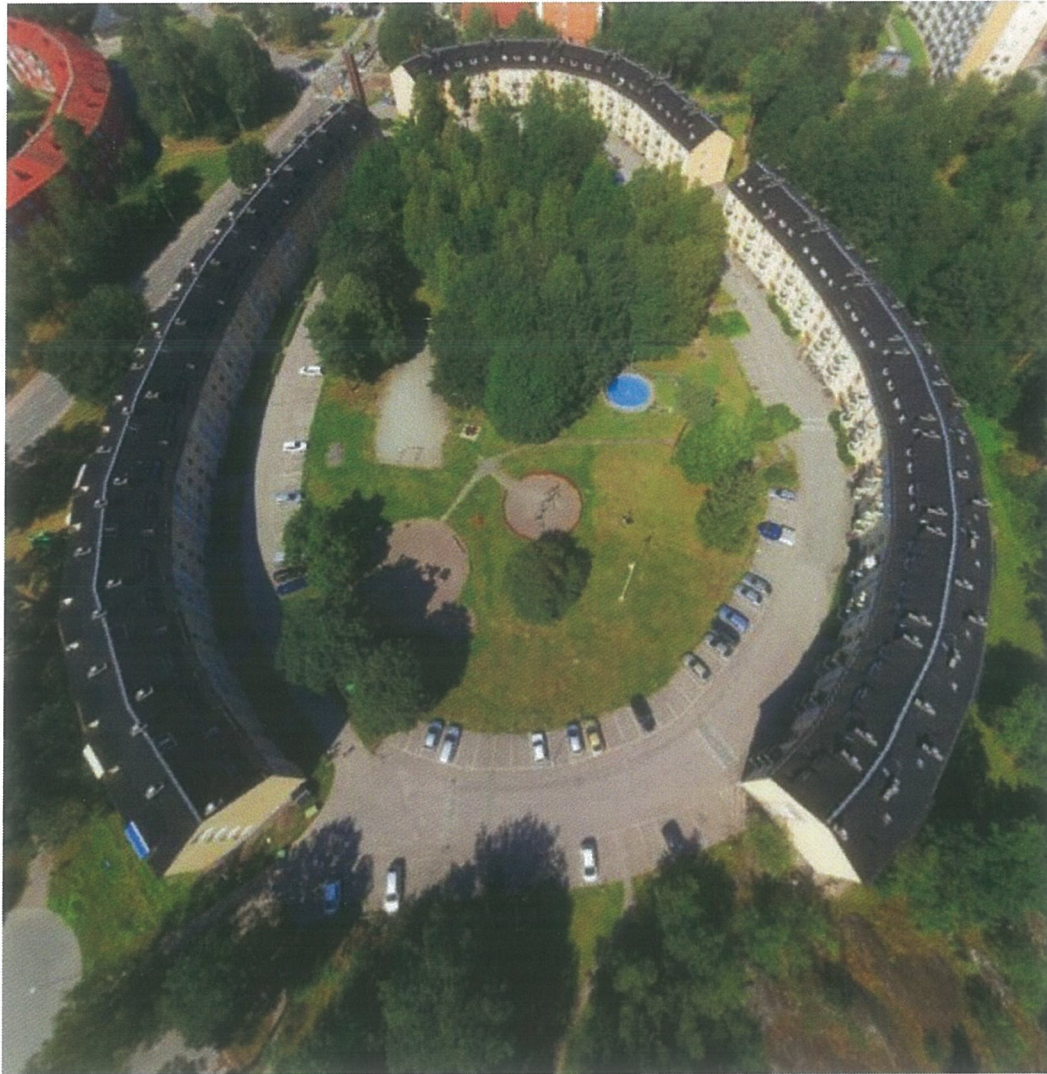




Årsredovisning 2020

HSB Bostadsrättsförening

Rondellen i Järfälla

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.

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.

Årsredovisning för
HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

1(17)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rondellen i Järfälla, 713200-0709, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1956 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 969 m². Taxeringsvärdet är 172 361 tkr, varav byggnadsvärdet är 118 870 tkr och markvärdet 53 491 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam sedan 2020. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2021-01-01 t o m 2021-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	276	15 186
Förråd	31	191
Garage	13	241
Bilplatser	146	
	466	15 618

Föreningen disponerar en lokal på 55,6 m² som är samlingslokal och styrelserum. Arbetet med den nya lokalen beräknas vara klart under 2021..

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun äger 7 st. lägenheter i föreningen. 13 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand, varav 7 st. avser kommunens lägenheter.

Fastighetsadresser

Rondellen 1 - 24

Förvaltning

Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande administrativ och teknisk förvaltning. Avtalet sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Därutöver har Marbit Markentreprenad utfört mark- och trädgårdsarbeten.

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Städning har utförts av Steady Clean AB från och med 2019-07-01.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr. 716418-4462).

Föreningen har ett andelstal på 29,02 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB:s Brf. Emaljeraren i Järfälla (36,75%), Brf. Kopparstaven (25,08%) och HSB Norra Stor-Stockholm (9,15%) efter fusion av Gjutaren.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

2(17)

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Per Mattsson

Fanny Nell

Ida Karlsson

Magnus Eklund

Mikael Caldell

Joakim Eriksson

Daniel Ericson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Mattsson , Fanny Nell och Magnus Eklund

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Mattsson, Fanny Nell, Mikael Caldell och Magnus Eklund, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 329 st medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På föreningsstämman gäller princip en röst per lägenhet, alltså 276 röstberättiga på stämman.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Kipowski med Johan Egnell som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ted Wright, Jarl Almström med Ted Wright som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Per Mattsson

Mikael Caldell

Fanny Nell

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Mikael Caldell

Joakim Eriksson

Ordinarie

Suppleant

Stämmombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Per Mattsson

Magnus Eklund

Ordinarie

Suppleant

Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Brf utsåg ingen revisor för 2020

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

3(17)

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 538	12 480	12 672	12 565	13 407
Årets resultat, tkr	1 028	-3 122	3 202	2 891	3 673
Fond för yttre underhåll, tkr	1 888	5 385	3 755	3 203	2 789
Belåning, kr/kvm totalyta	2 167	1 863	1 933	1 538	1 585
Räntekänslighet*	2,8	2,6	2,6	2,1	2,2
Soliditet, %	25	26	31	30	24
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	789	752	752	752	753
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	203	87	262	248	295

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 355	5 385 040	8 759 368	-3 121 716
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-3 497 459	375 743	3 121 716
Årets resultat				1 028 005
	445 355	1 887 581	9 135 111	1 028 005

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på (1 028 tkr). De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 207 tkr), fastighetsskötsel och städ (1 364 tkr), förvaltningskostnader (798 tkr), löpande underhåll (1 797 tkr).

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

Föreningens samtliga fastighetslån är bundna. Samtliga lån ligger hos Stadshypotek.

Händelser under året

Föreningsstämma

Då pandemin 2020 gjorde det omöjligt för alla medlemmar att närvara på föreningsstämman gjorde styrelsen det möjligt för medlemmar att poströsta. Stämman genomfördes 2020-06-23, där 15 närvarade och 20 poströstade. Sammanlagt fastställdes antalet röstberättigade till 35 st. Röstning och beslut om motionerna för 2020 flyttas fram till under 2021.

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

4(17)

Medlemsmöte

Under 2020 har styrelsen valt att följa folkhälsomyndighetens rekommendationer och restriktioner vilket inte har medgivit att hålla ett fysiskt medlemsmöte under hösten 2020. Styrelsen har därför skrivit ett informationsbrev till medlemmarna där pågående, avslutade och kommande arbeten togs upp. Informationsbrevet lades upp på hemsidan och fanns att hämta hos fastighetsskötaren om medlem så önskade. Detta annonserade på digitala tavlorna i trapphusen den 2020-12-07.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 18 protokollförda sammanträden, varav 2 varit extra där man haft möjlighet att mer ingående belysa angelägna frågeställningar. Styrelsen har inte haft någon styrelsekonferens under året 2020.

Överlåtelse

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 25 överlåtits under året varav 1 st genom gåva, 2 st genom arv. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 20 st.

Ombyggnad och underhåll

Ärlig besiktning

Utvändig besiktning av fastigheten genomfördes av styrelsen och förvaltaren under september. Föreningens egendom är i gott skick. Protokoll är upprättat.

Lekparken

Under hösten har det skett uppluckring av gruset för att säkra fallskyddet kring lekplatsen samt så har en glipa i staketet har åtgärdats i området runt gungorna.

Piskställningarna

Efter anmärkning från besiktningen har piskställningarna sänkts för att klara barnsäkerheten.

Taket

Har flera anmärkningar som kommer att åtgärdas när det renoveras.

Trädbesiktning

Trädinventering har genomförts av en arborist under hösten 2020. Styrelsen kommer följa arboristens rekommendationer och fortsatt arbeta för att underhålla våra fina naturområden i och omkring området. *Mer information finns på medlemsbladet, finns på hemsidan*

Sopsug

Under året har rör från sopsuget bytts ut på baksidan av B-huset mot gästparkeringen detta i samband med vattenläckage i sopsugrören.

Vattendagläcka

Kommunen uppdagade även en nyupptäckt vattenläcka som går från Kallhällsleden in till B-huset, vattenläckan låg på vår tomtmark och kostnaden fick Rondellen stå för.

Asfaltering

Det har lagts ny asfalt på infarten till Rondellen samt delar av baksidan av B-huset.

Stambyte källaren

Under november månad har styrelsen skrivit avtal med Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB som kommer att sköta projektet med stambytet i källaren 2021-2022.

Dränering A-huset

Dränering av A-husets grund inleddes under början av året och avslutades till våren. Projektet innefattade dränering på A-husets sida in mot gården, kortsidan mot B-huset samt att dagvattenrören byttes ut.

SQ

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

5(17)

Målning av extra förråd

Ett antal extra förråd som haft behov har målats om under 2020.

Renovering av föreningslokalen

Styrelsen har sedan 2019 inlett renovering av en ny föreningslokal för medlemmar att kunna hyra. Renoveringen har på grund av Covid-19 blivit försenat och fortsätter när samhällsläget förbättras.

Kantsten

Ny kantsten har lagts vid infarten till Rondellen samt på baksidan av B-huset.

Parkeringslinjer

Parkeringslinjer som nöts ut och markeringar på farthinder har målats om under 2020.

Kärl för matavfall

Under hösten har vi inlett sorteringen av matavfall i på Rondellen. Startpaket har delats ut till medlemmarna i portarna innehållandes en hållare, papperspåsar, slaskskrapa samt informationsfolder.

Container

Under både vår och höst togs container in till föreningens medlemmar att slänga brännbart avfall i.

Brandskydd

Vi har programmerat om föreningens brandlarm i fastigheterna. Vid utlöst brandlarm har siréerna tidigare gått i alla trappuppgångarna vilket orsakat både förvirring och oro. Detta har nu programmerats bort och det går istället tyst larm direkt till Securitas.

Nya sopkorgar

Styrelsen har bytt ut några sopkorgar med lock ute på gården som ska göra det svårare för fåglar att gräva upp sopor, resterande kommer att bytas ut under 2021.

SBA

Under året har 4 st SBA-ronderingar genomförts, en del fel och brister uppmärksammats och åtgärdats. Dessutom är det fortsatt så att en del brandfarligt material förvaras i trapphus och källargångar. Brandsläckarna har besiktats.

Fastighets-rondering

Under året har 3 st genomförts, brister har uppmärksammats och åtgärdats.

Digital köhanteringstjänst, parkering, garage och extra förråd

Under 2020 har styrelsen förberett för att tillsammans med HSB digitalisera föreningens köer. Parkeringar kommer från den 11 januari 2021 istället hanteras digitalt via Mitt HSB, och förråd och garage från den 1 mars 2021. Syftet med tjänsten har varit att skapa en effektiv hantering vid fördelning av lediga bilplatser, garage och förråd för att förbättra tillgängligheten. Mer information finns på vår hemsida under fliken Service och information.

Gästparkeringen

Rondellen har övergått till en app-lösning för betalning av parkering vid gästparkeringen.

Hobbyrummet

Hobbyrummet öppnades under 2020 och går att boka för medlemmar.

Poolen

Öppnades den 20/7.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

sp.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

6(17)

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten 2021 visar på ett resultatfall efter finansiella poster på 956 485 kr.

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka kommande renoveringsbehov:

Måndagsavgiften höjs med 3% för året 2021.

P-platsavgiften höjs från 250kr till 350kr per/månad.

Avgiften för garageplats höjs år 2021 från 500 kr till 900 kr.

Nya hyror för extra förråd som går att hyra, utan fönster 30 kr m², med fönster 50 kr m².

Avgifter och hyror

Genomsnittliga årsavgiften ligger på 789 kr/kvm.

Planerade underhåll och investeringar

2021

En radonmätning kommer att göras under februari månad och pågå i minst två månader, ett stort antal lägenheter kommer då att få mätidosor som placeras ut i lägenheten.

Styrelsen ser även över att göra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, under 2021.

Poolen och poolområdet kommer renoveras under våren 2021, med målbilden att vara klar till sommaren.

Renoveringen av garagen och stammarna i källaren som skulle startas under 2020 har flyttats fram på grund av Covid-19, arbetet påbörjas under 2021.

Planerad byte av utstickande balkongerna B och C -huset påbörjas under 2021.

Planerad takrenoveringen kommer att påbörjas 2021, samtliga hus beräknas vara klara hösten 2023.

Två nya tvättstugor planeras att byggas efter stambytet; en i A-huset mellan port 3-4 i källaren, en i C-huset bredvid nuvarande tvättstuga.

Garagen planeras att renoveras efter stammarna har bytts i garagen.

Planerat underhåll av markytor och plantering under våren 2021.

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

7(17)

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	9 135 111
Årets resultat	1 028 005
	10 163 116
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	10 163 116
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 261 037
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-69 258
Balanserat resultat efter disposition	11 354 895
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 887 581
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 191 779
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	695 802

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SP.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

8(17)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 538 069	12 479 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 508 643	-10 318 443
Planerat underhåll	4	-1 261 037	-3 767 147
Fastighetsskatt		-413 855	-393 662
Avskrivningar	5	-911 167	-741 619
		<u>-12 094 702</u>	<u>-15 220 871</u>
Rörelseresultat		1 443 367	-2 740 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 856	16 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-432 218	-397 348
		<u>-415 362</u>	<u>-380 725</u>
Årets resultat		1 028 005	-3 121 716

sp.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

9(17)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	32 634 915	30 675 049
Mark		786 000	786 000
Markanläggningar	9	951 040	1 010 480
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	500 000
		<u>34 371 955</u>	<u>32 971 529</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 371 955</u>	<u>32 971 529</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 732	4 449
Avräkningskonto HSB		13 005 049	9 340 435
Övriga fordringar	11	115	15 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>498 057</u>	<u>484 238</u>
		13 514 953	9 844 849
Kassa och bank	13	<u>1 607 449</u>	<u>1 589 750</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 122 402</u>	<u>11 434 599</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 494 357</u>	<u>44 406 128</u>

9p.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

10(17)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 355	445 355
Fond för yttre underhåll		1 887 581	5 385 040
		<u>2 332 936</u>	<u>5 830 395</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		9 135 111	8 759 368
Årets resultat		1 028 005	-3 121 716
		<u>10 163 116</u>	<u>5 637 652</u>
Summa eget kapital		<u>12 496 052</u>	<u>11 468 047</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	25 735 786	28 046 570
		<u>25 735 786</u>	<u>28 046 570</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 160 784	1 096 100
Leverantörsskulder		1 331 810	2 365 182
Skatteskulder		34 652	20 300
Övriga kortfristiga skulder	15	5 281	5 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 729 992	1 404 707
		<u>11 262 519</u>	<u>4 891 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 494 357</u>	<u>44 406 128</u>

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

11(17)

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 028 005	-3 121 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	911 167	741 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 939 172	-2 380 097
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 489	-152 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-693 676	1 442 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 240 007	-1 089 815
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 311 593	-3 195 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 311 593	-3 195 456
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	6 000 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-1 246 100	-1 096 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 753 900	-1 096 100
Årets kassaflöde	3 682 314	-5 381 371
Likvida medel vid årets början	10 930 185	16 311 556
Likvida medel vid årets slut	14 612 499	10 930 185
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	13 005 049	9 340 435
Kassa och bank	1 607 450	1 589 750
	14 612 499	10 930 185

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,0-4,0	2040-2075
Markanläggning	Linjär	4,0-5,0	2036-2038

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 % procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 6 268 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	135 340	135 399
Mötesarvode	67 650	73 700
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	4 538
Arvode föreningsvald revisor	11 910	11 375
Övriga arvoden och ersättningar	17 400	19 100
Utbildning och konferenser	-	3 125
Sociala kostnader	70 541	74 346
	302 841	321 583

30.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

13(17)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	11 985 356	11 414 488
Hyresintäkter lokaler	24 531	30 595
Hyresintäkter garage och p-platser	493 040	497 002
Försäkringsersättning	522 887	82 533
Bredband	414 000	414 000
Intäkter el	6 129	6 983
Övriga intäkter	92 126	34 279
	13 538 069	12 479 880

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	807 141	832 228
Löpande underhåll	1 797 303	1 456 678
El	338 646	371 602
Uppvärmning	2 207 486	2 375 740
Vatten	613 718	1 310 258
Sophämtning	842 014	580 604
Fastighetsförsäkring	339 000	195 288
Städning	302 281	329 062
Förvaltningskostnader	1 083 731	978 332
Extern revision	22 823	21 700
Personalkostnader	302 841	321 583
Kabel-TV	96 472	96 097
Bredband	432 994	438 062
Vinterskötsel	52 401	290 895
Övrig drift	269 792	720 314
	9 508 643	10 318 443

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	723	718 172
Utfört underhåll lokaler	-	58 750
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	721 802	344 789
Utfört underhåll installationer	-	1 491 738
Utfört underhåll mark	238 387	970 232
Utfört underhåll garage och parkering	-	183 466
Utfört underhåll övrigt	300 125	-
	1 261 037	3 767 147

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	851 727	682 179
Markanläggningar	59 440	59 440
	911 167	741 619

90

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

14(17)

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	4 058	4 629
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 223	11 664
Övriga ränteintäkter	575	330
	16 856	16 623

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	431 926	397 195
Övriga räntekostnader	292	153
	432 218	397 348

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	58 014 665	54 052 858
-Årets anskaffningar	2 811 594	3 961 808
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 826 259	58 014 666
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 339 617	-26 657 438
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-851 727	-682 179
	-28 191 344	-27 339 617
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	32 634 915	30 675 049
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	118 000 000
Byggnader - lokaler	870 000	870 000
	118 870 000	118 870 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	491 000	491 000
	53 491 000	53 491 000
Summa taxeringsvärde	172 361 000	172 361 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 188 800	1 188 800
	1 188 800	1 188 800
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-178 320	-118 880
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-59 440	-59 440
	-237 760	-178 320
Redovisat värde vid årets slut	951 040	1 010 480

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

15(17)

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	500 000	1 266 351
Årets anskaffningar	2 311 593	3 195 456
Omklassificeringar	-2 811 593	-3 961 807
Redovisat värde vid årets slut	-	500 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	115	15 727
	115	15 727

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	127 624	127 616
Fastighetsförsäkring	355 950	339 000
Övrigt	14 483	17 623
	498 057	484 239

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1 356 568	1 352 510
Swedbank	245 343	231 701
Nordea	5 538	5 539
	1 607 449	1 589 750

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne-nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	30491	1,28	2022-06-30	7 350 000	7 550 000
Stadshypotek	978138	1,21	2021-09-30	2 780 000	3 100 000
Stadshypotek	138211	1,49	2023-10-30	7 367 626	7 776 938
Stadshypotek	850612	1,27	-	-	6 311 048
Stadshypotek	280796	1,00	2025-12-01	6 144 260	-
Stadshypotek	239220	1,04	2024-12-30	5 850 000	-
Stadshypotek	984930	1,34	2021-12-01	4 404 684	4 404 684
				33 896 570	29 142 670
Nästa års beräknade amortering				-976 100	-1 096 100
Nästa års låneomsättning				-7 184 684	-
Kortfristig del				-8 160 784	-1 096 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 735 786	28 046 570
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				29 016 070	23 662 170

90.

HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

16(17)

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	38 970 700	38 970 700
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	38 970 700	38 970 700

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	5 281	5 222
	5 281	5 222

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

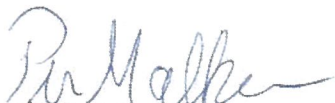
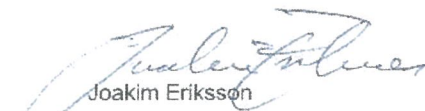
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 157 657	1 075 388
Upplupna räntekostnader	24 894	15 908
Upplupen el	25 026	10 939
Upplupen värme	347 077	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 338	302 472
	1 729 992	1 404 707

90.

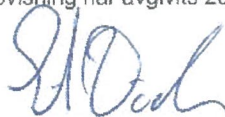
HSB Brf Rondellen i Järfälla
713200-0709

17(17)

Järfälla 2021-03-14


Per Mattsson
Fanny Nell
Ida Karlsson
Magnus Eklund
Mikael Caldwell
Joakim Eriksson
Daniel Ericson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-18


Rolf Kipowski
Av stämman vald revisor
Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200 - 0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

20

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 Rondellen i Järfälla för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla, den 18/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Kipowski

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor