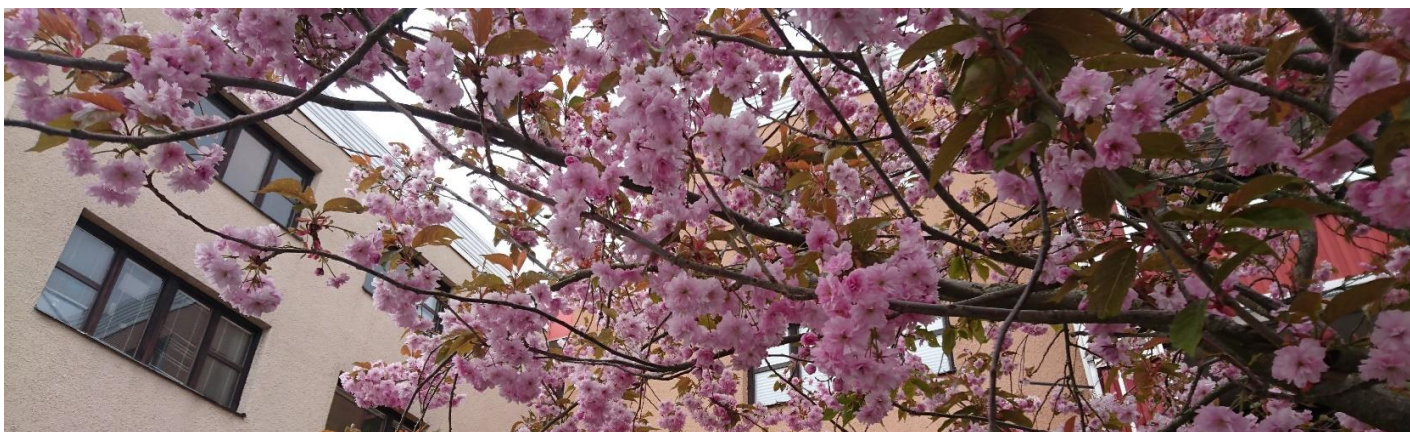


Årsredovisning

Brf Agersö 2019



Bilder: Cilgia Könz & Nina Östlin

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: 716416-3862

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Org.nr: 716416-3862

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm (716416-3862) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Agersö bostadsrättsförening bildades den 29 januari 1976 och registrerades hos Länsstyrelsen den 18 mars 1976. Medlemmarna tog över ansvaret den 14 maj 1981.

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheterna Ärvingegård 5, 7, 8, 9, 10 i Kista, Stockholms kommun. Vi har 7 bostadshus, som innehåller 257 lägenheter med en yta av 21 524 m². Föreningen äger marken där bostadshusen står.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 257 medlemslägenheter har under året 25 överlåtits. Vi har 38 garageplatser samt 181 biluppställningsplatser och 24 gästparkeringar.

Vi har följande lokaler:

- 192 m² som hyrs ut till NPL Trading (Nya Pia Livs)
- 854 m² som hyrs ut till Förskolan Sagogården AB
- 116 m² som används som föreningens träfflokal

Styrelsen

Till och med föreningsstämma 19-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Mattias Järvinen
Sekreterare	Mikael Hakali
Ledamot	Slobodan Blagojevic
Ledamot	Lars Andersson
Ledamot	Sneza Blagojevic
Ledamot	Christer Rundström
HSB Ledamot	Mikael Enström
Suppleant	Gustav Blomér
Suppleant	Mikael Ekwall

Från föreningsstämma 19-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Mikael Hakali
Vice Ordförande	Christer Rundström
Sekreterare	Gustav Blomér
Ledamot	Lars Andersson
Ledamot	Thomas Fredriksson
Ledamot	Mikael Ekwall
HSB Ledamot	Mikael Enström
Suppleant	Petra Güler

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit

Christer Rundström

Mikael Hakali

Mikael Ekwall fr.o.m. 2019-05-13

Gustav Blomér fr.o.m. 2019-05-13

Mattias Järvinen t.o.m. 2019-05-13

Sneza Blagojevic t.o.m. 2019-05-13

Revisor

Revisorer har varit Jan Kjellgren, valda vid föreningsstämman, samt extern revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter på HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter på distriktsstämman var Cilgia Könz, Mikael Hakali och Lena Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sonja Okker (sammankallande), Cilgia Könz och Lena Johansson

Förvaltning

HSB Stockholm har skött den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

- Förvaltningen har ombesörjts av HSB.
- Securitas Jourmontör har stått för jourtjänsten helger och efter ordinarie arbetstid.
- Städningen har skötts av Adam Elm Städ AB.
- Yttre miljö och snöröjning har skötts av HSB mark.
- För skötsel av hissarna finns avtal med Hissgruppen.
- För grovsopor och pappersinsamling har Agersö avtal med Servicestyrkan.
- Service och underhåll av Agersös Kabel-TV sköts av ComHem.
- Avtal om gruppanslutning för Bredband och IP-telefoni fanns hos Bahnhof.
För parkering och kontroll av besöksparkeringar svarar Q-Park.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

- Kontinuerliga takreparationer
- Sagogården har utrustats med ny LED-belysning
- Renovering av cykelbodar.
- Renovering av staket och plank på udda sidan Ringstedsgatan.
- Städning av kall- och varmgarage.
- Förstärkning av portar till trapphus och lokaler
- Bytt ut låscylindrar till viktiga utrymmen
- Trädgårdstillsyn och förändringar i trädgårdsarbetet
- Installation av nya fartbommar vid Ringstedsgatan 38 och 54
- Omrenovering av duschrum i bastulokal
- ? Samtliga terrasser på Ringstedsgatan 4 NB färdigbyggade
- Stabilisering av skadad vägg pl3 på Ringstedsgatan 4. Klart under 2020.



Förutom löpande reparationer har följande arbeten genomförts.

Planerat underhåll utfört under 2019	Kostnad
Arbeten med byggnader	2 773 369
Gemensamma utrymmen	180 204
Ventilation	69 000
El + belysning	38 812
Takrenovering	225 814
Total kostnad	3 287 199

Pågående arbete

Under verksamhetsåret har fortsatt med utrullning av nytt inpasseringssystem. Föreningslokalen är nu bokningsbar via ELS. Under 2020 kommer införandet av porttelefon för inpassage.

Investering

Ett nytt inpasseringssystem installerades till en kostnad på 1 331 313 kronor. 807 375 kr investerades under 2018 och 523 938 kronor under 2019. Dessa inpasseringssystem har en avskrivningstid på 20 år.

Aktiviteter

- En höststädning 2019
- Valberedningens Adventsfika.
- Öppet hus med valberedningen.
- AgersöNytt uppdateras med händelser och aktiviteter i Agersö.

Avgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror av bilplatser ändrades inte från 2018 till 2019.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Stambyte planeras inte i närtid.
Utredning av fönsterbyte utförs under 2020.

Planerade åtgärder under 2020:

- Fasadrenovering.
- Takrenoveringar fortsätter.
- Fortsatt arbete med utomhusmiljön.
- Projektering för renovering av föreningslokal.
- Driftsättning av nytt inpasseringssystem i portar.
- Uppdatering av styrsystem för värmen

74 02

Flerårsöversikt

	2015	2016	2017	2018	2019
Nettoomsättning tkr	18 413	18 914	19 431	18 742	19 075
Rörelseresultat tkr	-439	2 906	2 087	-206	-1 071
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 400	1 270	914	-1 330	-1 727
Balansomslutning tkr	104 203	104 724	105 166	100 574	102 006
Fond för yttre underhåll tkr	7 328	4 707	5 005	3 183	1 631
Summa omsättningstillgångar tkr	3 997	6 607	8 812	3 585	6 675
Belåningsgrad kr/m ²	4086	4021	3834	3 710	3 821
Årsavgift kr/m ²	715	715	715	715	715

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 541 100	2 595 800	3 183 416	1 440 195	-1 329 571
Reservering till fond 2019			1 735 000	-1 735 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-3 287 199	3 287 199	
Balanserad i ny räkning				-1 329 571	1 329 571
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 727 938
Belopp vid årets slut	5 541 100	2 595 800	1 631 217	1 662 823	-1 727 938

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	110 624
Årets resultat	-1 727 938
Reservering till underhållsfond	-1 735 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 287 199
Summa till stämmans förfogande	<u>-65 114</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<u>-65 114</u>
-------------------------	----------------

24 02

Slutord

Året 2019 har sprungit iväg snabbt. Detta till trots har vi hunnit med en hel del aktiviteter under året och fortsatt haft en bra gemenskap.

Många medlemmar har hjälpt till att rapportera diverse olägenheter. Exempel på detta är olovliga andrahandsuthyrningar där styrelsen tillsammans med HSB har kunnat lägga press på och med lyckat resultat påtvingat uppsägningar och tvångsförsäljningar. Detta hjälper vår allas trygghet i föreningen och markerar tydligt emot att detta är acceptabelt i vår förening.

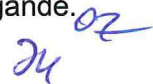
I det digitala rummet har vi arbetat hårt för att försöka strukturera och förenkla var all information finns. AgersöNytt har flyttat in på nyheter.agerso.se, och vår huvudsida har uppdaterats med mer strukturerad och uppdaterad information.

En av de stora frågorna som är återkommande gäller våra fönster. Ambitionen är att under 2020 ha genomfört en förstudie för byte av fönster. Vi har som tur är många grannföreningar som tagit samma resa och där vi kan inhämta tips och kunskap. Fönsterbytet kommer att hjälpa oss att minska på våra gemensamma kostnader.

Vi hoppas att alla medlemmar känner till möjligheterna att låna och disponera våra gemensamma utrymmen. Både bastun på Ringstedsgatan 32 och föreningslokalen på Ringstedsgatan 19 finns till allas förfogande och kan bokas via vanliga tvättstugesystemet. Vi har i 2019 genomfört en välbehövd renovering av duschutrymmet i bastun och kommer framåt att kolla på en uppfräschning av föreningslokalen.

Sist men inte minst vill vi tacka alla medlemmar som har kommit på våra gemensamma träffar och på olika sätt hjälpt till att städa, fixa och varit en del av vår gemenskap.

Med dessa ord ställer den avgående styrelsen sina platser till årsmötets förfogande.



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 074 861	18 742 138
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 060 980	-12 698 234
Övriga externa kostnader	Not 3	-171 353	-262 788
Planerat underhåll		-3 287 199	-3 406 831
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-445 097	-329 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 180 777	-2 205 541
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-45 000
Summa rörelsekostnader		-20 145 406	-18 947 668
Rörelseresultat		-1 070 545	-205 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 235	8 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-662 628	-1 132 582
Summa finansiella poster		-657 393	-1 124 040
Årets resultat		-1 727 938	-1 329 571

74 02

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	95 231 653	95 959 018
Inventarier och maskiner	Not 9	100 075	222 174
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	807 375
		<u>95 331 728</u>	<u>96 988 567</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>95 332 228</u>	<u>96 989 067</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 218	23 045
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 427 801	1 440 838
Placeringskonto HSB Stockholm		3	3
Övriga fordringar	Not 12	45	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 216 544	1 116 107
		<u>6 669 612</u>	<u>2 579 992</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
--------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank	Not 15	4 965	4 965
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 674 577</u>	<u>3 584 957</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**102 006 805 100 574 024**

74 07

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 541 100	5 541 100
Upplåtelseavgifter		2 595 800	2 595 800
Yttre underhållsfond		1 631 217	3 183 416
		<u>9 768 117</u>	<u>11 320 316</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 662 823	1 440 195
Årets resultat		-1 727 938	-1 329 571
		<u>-65 114</u>	<u>110 624</u>
Summa eget kapital		<u>9 703 003</u>	<u>11 430 941</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	83 639 014	81 639 014
		<u>83 639 014</u>	<u>81 639 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 600 000	2 100 000
Leverantörsskulder		2 558 105	2 401 335
Skatteskulder		32 899	34 016
Fond för inre underhåll		558 483	576 437
Övriga skulder	Not 18	137 894	131 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 777 407	2 261 233
		<u>8 664 788</u>	<u>7 504 070</u>
Summa skulder		<u>92 303 802</u>	<u>89 143 084</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>102 006 805</u>	<u>100 574 024</u>

07
24

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 727 938	-1 329 571
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 180 777	2 205 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	452 839	875 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 656	1 631
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	660 718	-462 656
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 010 902	414 946
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-523 938	-2 840 804
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-523 938	-2 840 804
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 500 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 000	-2 800 000
Årets kassaflöde	2 986 964	-5 225 858
Likvida medel vid årets början	2 445 806	7 671 664
Likvida medel vid årets slut	5 432 769	2 445 806

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

74 02



HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,29% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 55 996 043 kr.

74 07

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 397 844	15 389 431
	Årsavgifter el	1 032 654	891 668
	Hyrer	1 874 066	2 001 372
	Övriga intäkter	817 492	506 545
	Bruttoomsättning	19 122 056	18 789 016
	Avgifts- och hyresbortfall	-46 699	-45 466
	Hyresförluster	-496	-1 412
		19 074 861	18 742 138
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 190 325	1 913 741
	Reparationer	3 562 313	2 612 103
	El	1 757 869	1 769 074
	Uppvärmning	3 288 485	3 293 590
	Vatten	675 109	663 722
	Sophämtning	87 235	91 487
	Fastighetsförsäkring	568 528	516 844
	Kabel-TV och bredband	440 348	503 688
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	462 229	459 519
	Förvaltningsarvoden	901 022	776 844
	Tomträttsavgäld	40 800	34 925
	Övriga driftkostnader	86 717	62 697
		14 060 980	12 698 234
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 141	56 337
	Administrationskostnader	105 042	149 968
	Extern revision	22 200	20 213
	Medlemsavgifter	32 969	36 270
		171 353	262 788
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	273 300	205 900
	Revisionsarvode	30 000	15 000
	Övriga arvoden	25 000	25 000
	Löner och övriga ersättningar	0	3 000
	Sociala avgifter	89 488	65 681
	Övriga personalkostnader	27 309	14 695
		445 097	329 276
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Förlikning	0	45 000
		0	45 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 733	664
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	3
	Ränteintäkter HSB bunden placering	187	-1 636
	Övriga ränteintäkter	3 315	9 510
		5 235	8 542
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	660 966	1 131 474
	Övriga räntekostnader	1 662	1 108
		662 628	1 132 582

24 07

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	96 465 504	94 432 075
Anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
Årets investeringar	1 331 313	2 033 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 471 817	121 140 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 181 486	-23 098 044
Årets avskrivningar	-2 058 678	-2 083 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 240 164	-25 181 486
Utgående bokfört värde	95 231 653	95 959 018
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 384 000	1 631 000
Summa taxeringsvärde	239 984 000	167 031 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	835 295	835 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	835 295	835 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-613 121	-491 022
Årets avskrivningar	-122 099	-122 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-735 220	-613 121
Bokfört värde	100 075	222 174
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	807 375	0
Årets investeringar	-807 375	807 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	807 375
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	45	0
	45	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 216 544	1 115 169
Upplupna intäkter	0	938
	1 216 544	1 116 107

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

24 02

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000			
		0	1 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	4 965	4 965			
		4 965	4 965			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788838723	0,83%	2019-06-03	0	0
	Nordea Hypotek	39788867529	1,16%	2022-11-16	14 600 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788867537	0,76%	2020-02-21	14 600 000	400 000
	Nordea Hypotek	39788906311	0,48%	2020-04-07	14 919 507	500 000
	Nordea Hypotek	39788915078	1,00%	2024-05-22	14 919 507	500 000
	Nordea Hypotek	39788938027	0,90%	2023-11-15	27 200 000	800 000
					86 239 014	2 600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					83 639 014
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 239 014
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					91 140 898
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					2 600 000
						2 100 000
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner					130 357
	Källskatt					0
	Övriga kortfristiga skulder					7 537
						137 894
						114 339
						900
						15 809
						131 048
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 691 365
	Övriga upplupna kostnader					1 086 042
						2 777 407
						1 371 243
						889 990
						2 261 233
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

24 07



HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

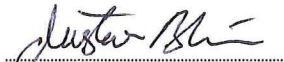
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 18/5-2020


Christer Rundström


Gustav Blomér


Lars Andersson


Mikael Ekwall


Mikael Enström


Mikael Hakali


Thomas Fredriksson


PETRA GÜLER

Vår revisionsberättelse har 2020-05-24 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Agersö i Stockholm, org.nr. 716416-3862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agersö i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Agersö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 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 24/05- 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jan Kjellgren
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.



HSB – där möjligheterna bor