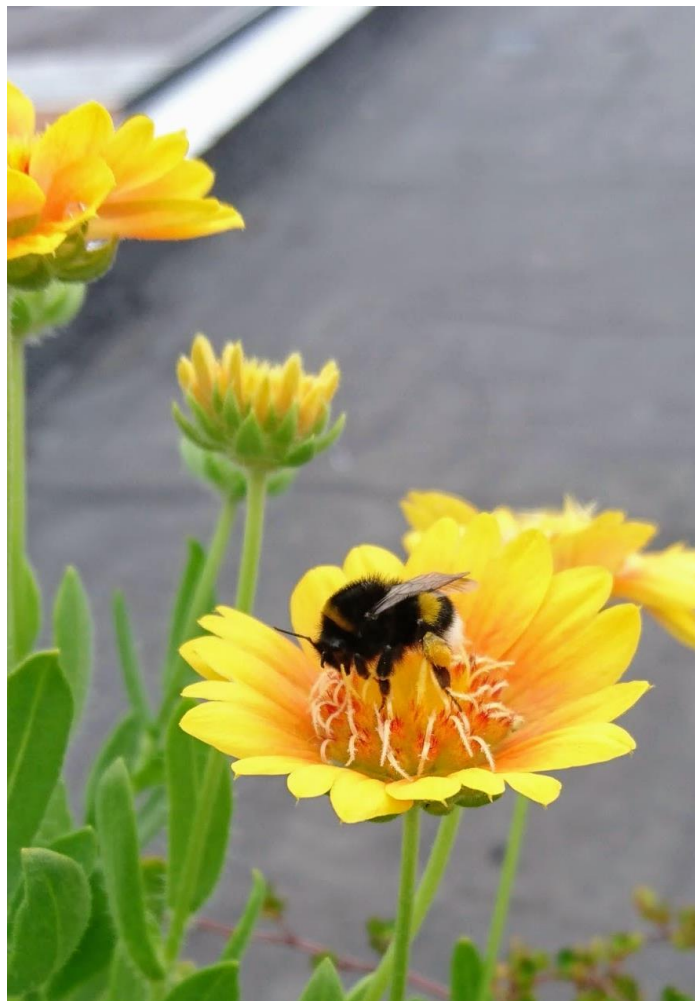


Årsredovisning

Brf Agersö 2020



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

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

Verksamheten

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

Allmänt

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).

Fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Lägenheter, lokaler och garage

Av föreningens 257 lägenheter har 22 överlåtit under räkenskapsåret.

Det finns 33 garageplatser, 181 biluppställningsplatser och 24 gästparkeringar.

Följande lokaler finns i BRF Agersö:

- 192 m2 på Ringstedsgatan 25. Lokalen hyrs av NGroceries AB som är vår föreningsbutik
- 854 m2 på Ringstedsgatan 68. Lokalen hyrs av Förskolan Sagogården AB.
- 116 m2 på Ringstedsgatan 19 som fungerar som vår föreningslokal

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll och investeringar under räkenskapsåret

Följande underhåll har genomförts i BRF Agersö under räkenskapsåret 2020

- Takbytet har påbörjats och ligger före planeringen
- Många låscylindrar har uppdaterats till kopieringsskyddade nycklar för allas säkerhet
- Cykelplatser har inventerats och cykelrensning är genomförd
- Den årliga garagestädningen är utförd
- Alla elmätare för IMD är utbytta
- Kontraktet för butikslokalen förlängdes med 5 år till en marknadsmässig hyra
- Stora renoveringar av hela butikslokalen blev genomförd
- Byte av ventilation i våra lokaler i förskolan och butiken

Förutom löpande reparationer har följande arbeten genomförts.

Planerat underhåll utfört under 2020

Arbeten med byggnad 181 400 kr

Brandskydd 29 281 kr

Vatten och avlopp 366 247 kr

El installationer 421 808 kr

Nycklar/låssystem 347 257 kr

Total kostnad 1 345 993 kr





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Under 2021 fortsätter följande projekt i föreningen

- Takrenoveringar
- Fasadupprustning
- Utrullning av access till IMD
- Projektering av fönster

Stambyte planeras inte i närtid.

Övriga väsentliga händelser

På grund av rådande situation med COVID-19 har vi ännu inte kunnat rulla ut telefonfunktionen på vårt inpasseringssystem. Situationen har även manat oss att ha digitala möten och protokoll vilket har effektiviserat vårt arbete.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 16 personer varav 16 var röstberättigade. I tillägg fanns 3 fullmakter.

Aktiviteter

På grund av COVID-19-pandemin har de flesta av våra regelbundna aktiviteter blivit inställda eller uppskjutna under 2020. Detta till trots lyckades vi genomföra ett utomhusfika under advent tack vare valberedningens initiativ.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mikael Hakali
Christer Rundström
Gustav Utterheim
Lars Andersson
Thomas Fredriksson
Mikael Ekwall
Mikael Enström
Petra Güler

Roll

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Mikael Hakali
Christer Rundström
Gustav Utterheim
Lars Andersson
Mikael Ekwall
Petra Güler
Thomas Fredriksson
Mikael Enström

Roll

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

Från och med 2020-11-09 slutade Mikael Enström på HSB. Under 2021 har Sanna Hägglund efterträtt som HSB ledamot.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Mikael Hakali

Gustav Utterheim

Christer Rundström

Lars Andersson gick hastigt bort i början av 2021, var han annars även skulle ha avgått till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har från och med föregående ordinarie stämma varit

Mikael Hakali

Christer Rundström

Gustav Utterheim

Petra Güler

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Jan Kjellgren, vald vid föreningsstämman. Utöver detta har HSB utsett en extern revisor som väljs av HSBs Riksförbund.

Representanter på HSB:s 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

Underhållsplan

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

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.

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 Aimo Park.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning tkr	18 914	19 431	18 742	19 075	19 001
Rörelseresultat tkr	2 906	2 087	-206	-1 071	2 003
Resultat efter finansiella poster tkr	1 270	914	-1 330	-1 727	1 216
Balansomslutning tkr	104 724	105 166	100 574	102 006	108 355
Fond för yttre underhåll tkr	4 707	5 005	3 183	1 631	2 101
Summa omsättningstillgångar tkr	6 607	8 812	3 585	6 675	9 511
Belåningsgrad kr/kvm	4 021	3 834	3 710	3 821	4 096
Årsavgift	715	715	715	715	715

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

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 541 100	2 595 800	1 631 217	1 662 823	-1 727 938
Reservering till fond 2020			1 816 000	-1 816 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 345 993	1 345 993	
Balanserat i ny räkning				-1 727 938	1 727 938
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 216 726
Belopp vid årets slut	5 541 100	2 595 800	2 101 224	-535 121	1 216 726

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-65 114
Årets resultat	1 216 726
Reservering till underhållsfond	-1 816 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 345 993
Summa till stämmans förfogande	681 604

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	681 604
-------------------------	----------------





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Slutord

Året 2020 har sannolikt inte varit likt något tidigare år. Världen drabbades av en pandemi och världsmarknaden förändrades. Vår möjlighet till att genomföra en del projekt har blivit försenade eller uppskjutna.

Detta till trots har vi lyckats ställa om och driva föreningen framåt. Vi känner att våra medlemmar har slutit samman. Vår lokala föreningsbutik delade ut gratis toalettpapper och erbjöd fria hemleveranser av varor. Vi ser att våra medlemmar har stöttat och hjälpt varandra.

I vår förra årsredovisning berättade vi hur trycket mot otillåten andrahandsupplåtning har eskalerat både från HSB och styrelsen. Detta har gett frukt under året och vi har uppdagat flertalet fall av otillåtna upplåtelser. Vi vill att meddelandet utåt är tydligt; otillåten andrahandsupplåtelse är ej tillåten i vår bostadsrättsförening.

Krafttag behövs även mot skenande kostnader. Vi har därför bytt försäkringsbolag, kommit en lång väg på föreningens takrenovering samt beslutat att påbörja kontroll av alla lägenheter för att tillförse att det inre underhållet uppföljs. Många bäckar små gör att våra kostnader för skador minskar vilket vi hoppas på att se resultat av i närtid.

Vi uppmanar även medlemmar att vara aktsamma inför det inre underhållet speciellt vid renoveringar. Många vattenskador uppstår på grund av olyckor vid renovering. Fråga alltid om du är osäker innan arbetet påbörjas.

Även om vissa projekt har fått bli uppskjutna på grund av pandemin så har vi lyckats byta alla elmätare och signerat ett nytt kontrakt med vår lokala butik, som dessutom har fått ett rejält ansiktslyft.

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



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 001 817	18 963 018
Övriga rörelseintäkter	Not 2	387 114	111 843
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 555 860	-14 060 980
Övriga externa kostnader	Not 4	-213 468	-171 353
Planerat underhåll		-1 345 993	-3 287 199
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-356 721	-445 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 913 484	-2 180 777
Summa rörelsekostnader		-17 385 527	-20 145 406
Rörelseresultat		2 003 404	-1 070 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 093	5 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-792 771	-662 628
Summa finansiella poster		-786 678	-657 393
Årets resultat		1 216 726	-1 727 938



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	94 504 964	95 231 653
Inventarier och maskiner	Not 9	69 529	100 075
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 269 023	0
		<u>98 843 516</u>	<u>95 331 728</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 844 016</u>	<u>95 332 228</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		57 383	25 218
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 266 396	5 427 801
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 375	3
Övriga fordringar	Not 12	3 709	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 177 745	1 216 544
		<u>5 505 608</u>	<u>6 669 612</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	4 965	4 965
Summa omsättningstillgångar		<u>9 510 573</u>	<u>6 674 577</u>
Summa tillgångar		<u>108 354 590</u>	<u>102 006 805</u>



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	2 101 224	1 631 217
	<u>10 238 124</u>	<u>9 768 117</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-535 121	1 662 823
Årets resultat	1 216 726	-1 727 938
	<u>681 605</u>	<u>-65 114</u>
Summa eget kapital	<u>10 919 729</u>	<u>9 703 003</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 67 239 014	83 639 014
	<u>67 239 014</u>	<u>83 639 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 25 200 000	2 600 000
Leverantörsskulder	1 838 981	2 558 105
Skatteskulder	12 318	32 899
Fond för inre underhåll	529 321	558 483
Övriga skulder	Not 18 138 532	137 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 476 695	2 777 407
	<u>30 195 847</u>	<u>8 664 788</u>
Summa skulder	97 434 861	92 303 802
Summa eget kapital och skulder	<u>108 354 590</u>	<u>102 006 805</u>



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 216 726	-1 727 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 913 484	2 180 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 130 210	452 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 970	-102 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 068 941	660 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 064 240	1 010 902
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 425 273	-523 938
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 425 273	-523 938
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 200 000	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 200 000	2 500 000
Årets kassaflöde	2 838 967	2 986 964
Likvida medel vid årets början	5 432 769	2 445 806
Likvida medel vid årets slut	8 271 736	5 432 769

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





HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

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 1,91% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 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 1 429 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 55 996 043 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 393 096	15 397 844
	Individuell mätning el	699 518	1 032 654
	Hyrer	2 097 264	1 874 066
	Bredband	305 300	0
	Övriga intäkter	537 472	705 649
	Bruttoomsättning	19 032 650	19 010 213
	Avgifts- och hyresbortfall	-30 151	-46 699
	Hyresförluster	-682	-496
		19 001 817	18 963 018
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringsskador	387 114	111 843
		387 114	111 843
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 042 606	2 190 325
	Reparationer	3 603 485	3 562 313
	El	1 351 860	1 757 869
	Uppvärmning	3 225 339	3 288 485
	Vatten	708 734	675 109
	Sophämtning	94 882	87 235
	Fastighetsförsäkring	636 751	568 528
	Kabel-TV och bredband	407 154	440 348
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	429 993	462 229
	Förvaltningsarvoden	951 591	901 022
	Tomträttsavgäld	40 800	40 800
	Övriga driftkostnader	62 666	86 717
		13 555 860	14 060 980
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 909	11 141
	Administrationskostnader	127 989	105 042
	Extern revision	23 000	22 200
	Medlemsavgifter	39 571	32 969
		213 468	171 353
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	240 216	273 300
	Revisionsarvode	25 000	30 000
	Övriga arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	61 824	89 488
	Övriga personalkostnader	4 681	27 309
		356 721	445 097
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 390	1 733
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	372	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 730	187
	Övriga ränteintäkter	2 601	3 315
		6 093	5 235
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	789 165	660 966
	Övriga räntekostnader	3 606	1 662
		792 771	662 628

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	97 796 817	96 465 504
Anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
Årets investeringar	1 156 250	1 331 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 628 067	122 471 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 240 164	-25 181 486
Årets avskrivningar	-1 882 938	-2 058 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 123 102	-27 240 164
Utgående bokfört värde	94 504 964	95 231 653
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 384 000	2 384 000
Summa taxeringsvärde	239 984 000	239 984 000
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	-735 220	-613 121
Årets avskrivningar	-30 546	-122 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-765 766	-735 220
Bokfört värde	69 529	100 075
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	807 375
Årets investeringar	4 269 023	-807 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 269 023	0
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	468	45
Övriga fordringar	3 241	0
	3 709	45

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 176 245	1 216 544
Upplupna intäkter	1 500	0
	1 177 745	1 216 544

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

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0

Not 15 Kassa och bank		
Nordea	4 965	4 965
	4 965	4 965

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788867529	1,16%	2022-11-16	14 200 000	400 000
Nordea	39788915078	1,00%	2024-05-22	14 419 507	500 000
Nordea	39788938027	0,90%	2023-11-15	26 400 000	800 000
Nordea	39788981542	0,98%	2025-05-21	14 419 507	500 000
Nordea	39798254945	0,35%	2021-02-23	23 000 000	400 000
				92 439 014	2 600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 79 439 014

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 67 239 014

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 95 581 014 91 140 898

Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	25 200 000	2 600 000
	25 200 000	2 600 000
Varav amortering	2 600 000	2 600 000

Not 18 Övriga skulder		
Depositioner	138 182	130 357
Övriga kortfristiga skulder	350	7 537
	138 532	137 894

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	72 271	73 350
Förutbetalda hyror och avgifter	1 516 756	1 691 365
Övriga upplupna kostnader	887 668	1 012 692
	2 476 695	2 777 407

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





HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

.....
Christer Rundström

.....
Gustav Utterheim

.....
Mikael Ekwall

.....
Mikael Hakali

.....
Petra Güler

.....
Thomas Fredriksson

.....
Sanna Hägglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

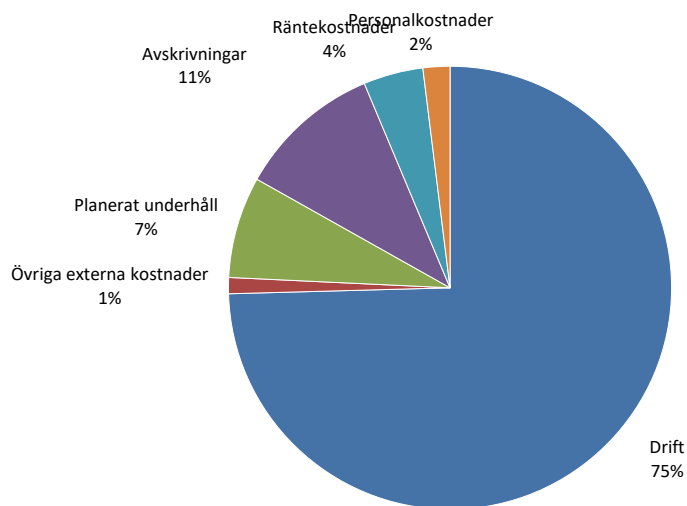
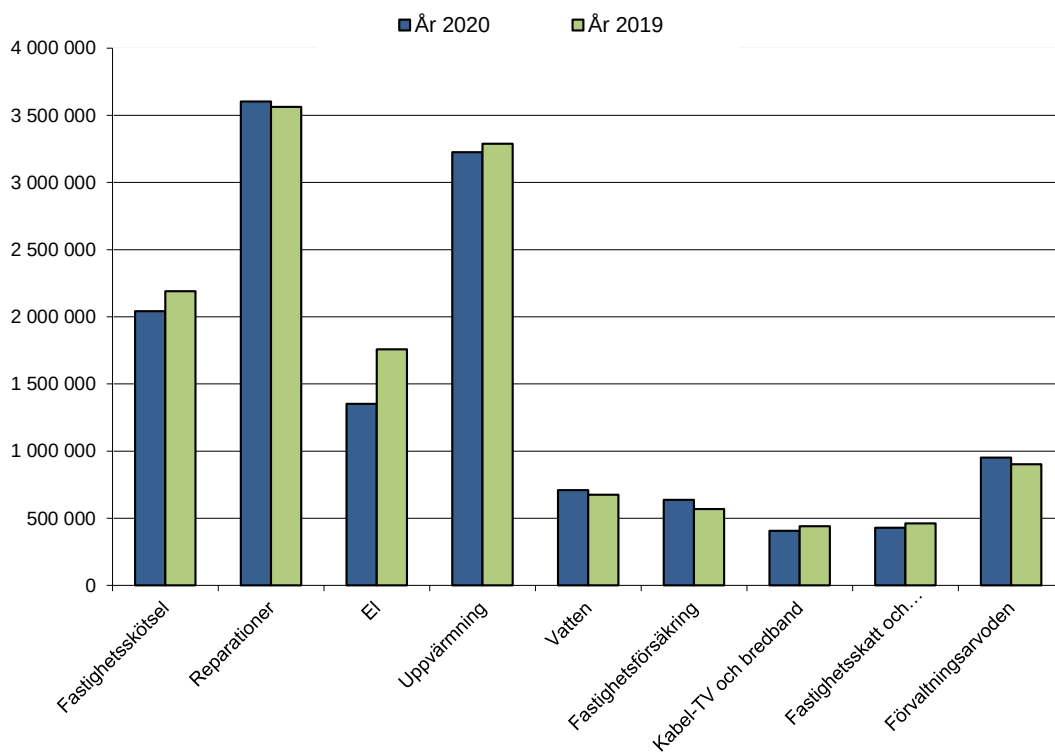
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 / 2021

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

.....
Jan Kjellgren
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor