



HSB BRF BORGÅGATAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769607-1336

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm

Org.nr: 769607-1336

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten signature

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF BORGÅGATAN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Nystads 5 i Stockholms kommun med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	75	5 714
Hyresrätter	7	527
Lokaler	1	40
Parkering och garageplatser	-	--

Föreningens fastighet är byggd 1976. Värde år är 1976.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen i sopsug i Husby - Akalla.

Samfälligheten förvaltar hushålls sophantering.

Föreningens andel är 1%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%

Genomfört och planerat underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Byte av fläktaggregat
2019	Renovering av tak på radhusen och byte av fläktar
2019	OVK klart och fel har åtgärdats
2019	Byte av armatur på vindarna och sensorer i skyddsrummet
2019	Kostnader för branden på 6an, föreningen behövde stå för en del
2019	Vattenskada i ett radhus och centralrummet

np

2019	Reparation av maskiner i tvättstugan

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2020	Arbetet med vattenskada fortsätter
2020	Fortsättning av trädgårdsarbetet
2020	Underhållsrenovering av hyreslägenheterna

Övriga väsentliga händelser

Branden på Borgågatan 6 har orsakat stora skador både på trapphusen och lägenheten som totalt förstördes. Föreningen behövde stå för en del av kostnaderna under 2019.

En hyresgäst är uppsagd och lägenheten kommer att säljas efter sanering.

Skyddsrummet behöver renoveras under 2020.

Årsavgiften under 2020 höjs med 1%.

Stämman

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 14 röstberättigade, sammanlagt 15 närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Seija Salo	Ordförande
Ursula Lublinn	Vc ordförande/Ekonomi
Filiz Kaya	Ledamot/Ekonomi
Razieh Zeinoddin	Ledamot/sekreterare
Mikael Enström	HSB-ledamot
Leila Hassan	Ledamot
Diar Ali	Ledamot
Diar Othman	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett protokoll vid konstituerande samt vid ordinarie stämman.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit fyra. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Boshra Hawaz Ali	Föreningsvald ordinarie
Hamideh Sarmast	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Seija Salo.

Valberedning

Valberedningen består av Parisay Tadayon och Kjäll Lundgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes våren 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 105 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 7 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

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 medlemmar, 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 visas förenings nyckeltal de senaste fem åren och förklaring om vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	788	771	738	733	707
Totala Intäkter kr/kvm	808	787	764	759	736
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	130	1	34	33	30
Belåning, kr/kvm	2 699	2 699	2 858	3 186	3 186
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	596	702	623	612	540
Energikostnader kr/kvm	229	230	229	251	225

Förklaring Nyckeltal**Årsavgifter**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

ny

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera lån och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 074	4 941	4 799	4 766	4 623
Resultat efter finansiella poster	-326	-1 101	-1 163	-2 457	-484
Soliditet	55%	54%	53%	46%	50%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen har fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 073 670
Rörelsekostnader	-5 258 666
Finansiella poster	<u>-141 449</u>
Årets resultat	-326 445

Planerat underhåll	108 125
Avskrivningar	<u>1 033 451</u>
Årets sparande	815 131

Årets sparande per kvm total yta	130
----------------------------------	------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 630 362	12 361 578	1 304 639	- 6 428 172	-1 101 025
Reservering till fond 2019			580 000	-580 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-108 125	108 125	
Balanserad i ny räkning				-1 101 025	1 101 025
Årets resultat					-326 445
Belopp vid årets slut	15 630 362	12 361 578	1 776 514	-8 001 072	-326 445

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-7 529 197
Årets resultat	-326 445
Reservering till underhållsfond 2019	-580 000
I anspråkstagande av underhållsfond 2019	<u>108 125</u>

Summa till stämmans förfogande **- 8 327 517**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **- 8 327 517**

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

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 073 670	4 940 774
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 746 450	-4 409 220
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 320	-143 237
Planerat underhåll		-108 125	-555 389
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 319	-245 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 451	-551 206
Summa rörelsekostnader		-5 258 666	-5 904 712
Rörelseresultat		-184 996	-963 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 215	1 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-142 664	-138 813
Summa finansiella poster		-141 449	-137 087
Årets resultat		-326 445	-1 101 025

b.p

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	36 938 733	37 010 933
	<u>36 938 733</u>	<u>37 010 933</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>36 939 233</u>	<u>37 011 433</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

19 462	10 639
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 981 704	2 959 596
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	114 949	65 356
-------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	278 840	328 674
	<u>2 394 956</u>	<u>3 364 266</u>

Kassa och bank

Not 11	1 263	1 780
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 396 219</u>	<u>3 366 045</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>39 335 452</u>	<u>40 377 478</u>
-------------------	-------------------

720

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 630 362	15 630 362
Upplåtelseavgifter	12 361 578	12 361 578
Yttre underhållsfond	1 776 514	1 304 639
	<u>29 768 454</u>	<u>29 296 579</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 001 072	-6 428 172
Årets resultat	-326 445	-1 101 025
	<u>-8 327 517</u>	<u>-7 529 197</u>
Summa eget kapital	<u>21 440 938</u>	<u>21 767 382</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 950 000	16 950 000
	<u>16 950 000</u>	<u>16 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	316 525	711 754
Skatteskulder	54 410	34 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 573 579	913 798
	<u>944 514</u>	<u>1 660 096</u>
Summa skulder	17 894 514	18 610 096
Summa eget kapital och skulder	<u>39 335 452</u>	<u>40 377 478</u>

hjb

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-326 445	-1 101 025
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 033 451	551 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	707 006	-549 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 582	3 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-715 582	778 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	-17 158	231 999
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-961 251	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-961 251	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	875 000
Årets kassaflöde	-978 409	1 106 999
Likvida medel vid årets början	2 961 376	1 854 377
Likvida medel vid årets slut	1 982 967	2 961 376

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

vpx



HSB bostadsrättsförening Borgågatan 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 2,2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5% av anskaffningsvärdet.

Föreningen har gått över från att tillämpa K2 avskrivningsregler till K3 fr. o. m. 2019.

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 och med 8 049 per radhus.

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 1 463 423 kr.

MF

**HSB bostadsrättsförening Borggatan i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 505 138	4 403 776
Hyrer	507 928	494 559
Övriga intäkter	60 416	44 092
Bruttoomsättning	5 073 482	4 942 427
Avgifts- och hyresbortfall	0	-1 650
Hyresförluster	188	-3
	5 073 670	4 940 774
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	573 371	647 330
Reparationer	379 807	1 022 822
El	151 488	158 554
Uppvärmning	1 039 558	1 036 633
Vatten	247 027	247 650
Sophämtning	245 270	226 177
Fastighetsförsäkring	119 697	96 546
Kabel-TV och bredband	33 160	28 735
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	240 570	234 226
Förvaltningsarvoden	351 299	340 444
Tomträttsavgäld	355 900	355 900
Övriga driftkostnader	9 304	14 203
	3 746 450	4 409 220
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 436	21 852
Administrationskostnader	50 659	94 372
Extern revision	10 500	10 213
Konsultkostnader	14 125	0
Medlemsavgifter	17 600	16 800
	124 320	143 237
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 824	181 995
Revisionsarvode	6 945	6 822
Övriga arvoden	0	4 550
Sociala avgifter	49 550	52 292
	246 319	245 659
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	912	1 358
Övriga ränteintäkter	303	368
	1 215	1 726
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 524	138 591
Övriga räntekostnader	140	222
	142 664	138 813

130

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	43 161 023	43 161 023
Årets investeringar	961 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 122 274	43 161 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 150 090	-5 598 883
Årets avskrivningar	-1 033 451	-551 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 183 541	-6 150 090
Utgående bokfört värde	36 938 733	37 010 933
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 184 000	41 184 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	330 000	161 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 632 000	19 032 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	91 000	62 000
Summa taxeringsvärde	85 237 000	60 439 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 824	65 356
Övriga fordringar	68 125	0
	114 949	65 356
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	278 840	314 618
Upplupna intäkter	0	14 056
	278 840	328 674
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	611	980
Handelsbanken	652	800
	1 263	1 780

170

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2657148942	0,72%	2020-03-25	10 200 000	0
Swedbank	2852044474	0,78%	2020-02-20	6 750 000	0
				16 950 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 950 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 950 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 700 000 24 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 551	11 996
Förutbetalda hyror och avgifter	383 776	378 563
Övriga upplupna kostnader	176 252	523 239
	573 579	913 798

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

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

n.p



HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 30/4-2019

Diar Ali

Diar Ali

Diar Othman

Diar Othman

Filiz Kaya

Filiz Kaya

Leila Hassan

Leila Hassan

Mikael Enström

Mikael Enström

Razieh Zeinoddin

Razieh Zeinoddin

Seija Salo

Seija Salo

Urzula Lublin

Urzula Lublin

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

Boshra Ali

Boshra Ali
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgågatan i Stockholm, org.nr. 769607-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgågatan 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 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.

220

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 Borgågatan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

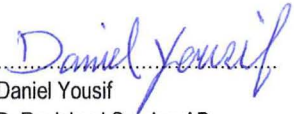
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 5/5 2020


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Boshra Ali
Av föreningen vald revisor

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