



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Borgågatan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 769607-1336

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm

Org.nr: 769607-1336

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

My

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF BORGÅGATAN I STOCKHOLM

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens 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	76	5787
Hyresrätter	6	454
Lokaler	1	40

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
2020	Byte av fläktaggregat i nr 6 (2019) och i nr 2 under 2020
2020	Byte av armatur i nr 12
2020	Vattenskada i bottenvåning i nr 2
2020	Reparation av maskiner i tvättstugan + ny torktumlare
2020	Trädgårdsförbättring vid nr 20
2020	Radonkontroll genomförd i alla lgh. Alla värden bra

V23

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Åtgärd</i>
2021	Renovering av taket på stora huset nr 2 - 12 - ej påbörjat
2021	Fortsättning av trädgårdsarbetet
2021	Underhållsrenovering av hyreslägenheterna

Övriga väsentliga händelser

Skyddsrummet behöver renoveras under 2021.

Årsavgiften under 2020 höjs med 2%.

Stämman

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-06-02. Vid stämman deltog 13 röstberättigade, sammanlagt 13 närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Svensson	Ordförande
Ursula Lublinn	Vice ordförande/Ekonomi
Filiz Kaya	Ledamot/Ekonomi
Leila Hassan	Ledamot/sekreterare
Boshra Hawaz Ali	Ledamot
Hans Johnson	Ledamot
Diar Othman	Ledamot
Cynthia Lorentzon	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett protokoll vid konstituerande samt vid ordinarie stämman.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit fyra. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hamideh Sarmast	Föreningsvald revisor
Borevision AB	Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit vakant

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 2020.

np

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 103 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 6 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	786	788	771	738	733
Totala Intäkter kr/kvm	803	808	787	764	759
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	108	130	1	34	33
Belåning, kr/kvm	2 692	2 699	2 699	2 858	3 186
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Drift och underhåll kr/kvm*	670	655	764	684	657
Energikostnader kr/kvm	218	229	230	229	251

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

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.

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.

230

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

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.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 055	5 074	4 941	4 799	4 766
Resultat efter finansiella poster	-513	-326	-1 101	-1 163	-2 457
Soliditet	56%	55%	54%	53%	46%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

12/20

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	5 054 584
Rörelsekostnader	-5 415 744
Finansiella poster	<u>-151 677</u>
Årets resultat	-512 837

Planerat underhåll	142 480
Avskrivningar	<u>1 052 676</u>
Årets sparande	682 219

Årets sparande per kvm total yta	108
---	------------

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 630 362	12 361 578	1 776 514	-8 001 072	-326 445
Reservering till fond 2020			553 000	-553 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-142 480	142 480	
Balanserad i ny räkning				-326 445	326 445
Upplåtelse lägenheter	192 214	1 457 786			
Årets resultat					-512 837
Belopp vid årets slut	15 822 576	13 819 364	2 187 034	-8 738 037	-512 837

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

Balanserat resultat	-8 327 517
Årets resultat	-512 837
Reservering till underhållsfond 2020	-553 000
I anspråktagande av underhållsfond 2020	<u>142 480</u>

Summa till stämmans förfogande **- 9 250 874**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **- 9 250 874**

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

dy

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 054 584	5 073 670
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 854 984	-3 746 450
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 970	-124 320
Planerat underhåll		-142 480	-108 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 634	-246 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 052 676	-1 033 451
Summa rörelsekostnader		-5 415 744	-5 258 666
Rörelseresultat		-361 160	-184 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 513	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-153 191	-142 664
Summa finansiella poster		-151 677	-141 449
Årets resultat		-512 837	-326 445

vjo

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>35 886 057</u>	<u>36 938 733</u>
		35 886 057	36 938 733
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>35 886 557</u>	<u>36 939 233</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		51 251	19 462
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 221 339	1 981 704
Övriga fordringar	Not 9	33 346	114 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>305 008</u>	<u>278 840</u>
		4 610 944	2 394 956
Kassa och bank	Not 11	<u>1 163</u>	<u>1 263</u>
		1 163	1 263
Summa omsättningstillgångar		<u>4 612 107</u>	<u>2 396 219</u>
Summa tillgångar		<u>40 498 664</u>	<u>39 335 452</u>

v

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 822 576	15 630 362
Upplåtelseavgifter		13 819 364	12 361 578
Yttre underhållsfond		2 187 034	1 776 514
		<u>31 828 974</u>	<u>29 768 454</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 738 037	-8 001 072
Årets resultat		-512 837	-326 445
		<u>-9 250 874</u>	<u>-8 327 517</u>
Summa eget kapital		<u>22 578 100</u>	<u>21 440 938</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>6 750 000</u>	<u>16 950 000</u>
		6 750 000	16 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 200 000	0
Leverantörsskulder		181 157	316 525
Skatteskulder		33 922	54 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>755 485</u>	<u>573 579</u>
		11 170 564	944 514
Summa skulder		17 920 564	17 894 514
Summa eget kapital och skulder		<u>40 498 664</u>	<u>39 335 452</u>

vjb

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-512 837	-326 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 052 676	1 033 451
Kassaflöde från löpande verksamhet	539 839	707 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 646	-8 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 050	-715 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	589 535	-17 158
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-961 251
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-961 251
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 650 000	0
Årets kassaflöde	2 239 535	-978 409
Likvida medel vid årets början	1 982 967	2 961 376
Likvida medel vid årets slut	4 222 502	1 982 967

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

n.p



HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2,2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5%.

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. Beskattnings 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.

ny

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 558 268	4 505 138
	Hyrer	501 685	507 928
	Övriga intäkter	11 718	60 416
	Bruttoomsättning	5 071 671	5 073 482
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 087	0
	Hyresförluster	0	188
		5 054 584	5 073 670
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	400 636	573 371
	Reparationer	761 591	379 807
	El	122 622	151 488
	Uppvärmning	989 155	1 039 558
	Vatten	263 249	247 027
	Sophämtning	250 717	245 270
	Fastighetsförsäkring	116 807	119 697
	Kabel-TV och bredband	36 663	33 160
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	247 508	240 570
	Förvaltningsarvoden	291 295	351 299
	Tomträttsavgäld	355 900	355 900
	Övriga driftkostnader	18 841	9 304
		3 854 984	3 746 450
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 466	31 436
	Administrationskostnader	81 266	50 659
	Extern revision	11 438	10 500
	Konsultkostnader	0	14 125
	Medlemsavgifter	16 800	17 600
		117 970	124 320
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	189 200	189 824
	Revisionsarvode	7 095	6 945
	Övriga arvoden	4 730	0
	Sociala avgifter	46 609	49 550
		247 634	246 319
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 178	912
	Övriga ränteintäkter	335	303
		1 513	1 215
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	152 411	142 524
	Övriga räntekostnader	780	140
		153 191	142 664

Nyo

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 122 274	43 161 023
Årets investeringar	0	961 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 122 274	44 122 274
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 183 541	-6 150 090
Årets avskrivningar	-1 052 676	-1 033 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 236 217	-7 183 541
Utgående bokfört värde	35 886 057	36 938 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 184 000	60 184 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	330 000	330 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 632 000	24 632 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	91 000	91 000
Summa taxeringsvärde	85 237 000	85 237 000
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	33 346	46 824
Övriga fordringar	0	68 125
	33 346	114 949
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	305 008	278 840
	305 008	278 840
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	511	611
Handelsbanken	652	652
	1 163	1 263

mjo

**HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2657148942	0,62%	2021-04-28	10 200 000	0
Swedbank	2852044474	1,05%	2026-02-25	6 750 000	0
				16 950 000	0

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 750 000

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 24 700 000 24 700 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	10 200 000	0
	10 200 000	0

Varav amortering	0	0
------------------	---	---

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 649	13 551
Förutbetalda hyror och avgifter	392 449	383 776
Övriga upplupna kostnader	345 387	176 252
	755 485	573 579

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

njb



Org Nr: 769607-1336

HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 10/4 2021

Boshra Hawaz Ali

Diar Othman

Eva Svensson

Filiz Kaya

Hans Johnson

Leila Hassan Said

Urzula Lublina

Cynthia Lorentzon

Vår revisionsberättelse har 2021-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hamideh Sarmast Shustari
Av föreningen vald revisor

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 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.

230

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

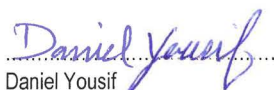
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 15/4 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hamideh Sarmast
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor