



HSB BRF BJÖRNÖ 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.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Björnö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 30 juni 2020 kl. 19.00 i Kista kyrka. Med anledning av Corona pandemin rekommenderar vi att en person per bostadsrätt deltar i stämman. Ingen servering kommer att ske. En gräns på max 50 personer gäller.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av årets resultat enligt balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och –suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning samt val av valberedningens ordförande
23. Val av distriktsombud och -suppleanter
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor/ ev motioner
25. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en person. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon eller barn. Ta med bostadsrättsbevis eller överlåtelseavtal.

Kista i maj 2020

Styrelsen i HSB brf Björnö



Org Nr: 716416-3870

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019 01 01–2019 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen äger sedan 1 april 2019 fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt innehar tomträtten till Själland 2 i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Samtliga föreningens bostäder upplåts samtliga med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
7	9	82	3	148	33	12	14	1	309

Föreningens totala bostadsyta är 22 910 kvm.

Hyreslokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning. Förskolan Rödbby hyrs av International Play School Kista. Kista Hair News hyrs av frisersalongens ägare. Hyreslokalerna omfattar totalt 1 636 kvm.

Garage/Parkering

Inom föreningen finns 149 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-13. På stämman deltog 35 medlemmar. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson
Maya Khullar
Ulla Lindbom
Navid Soltani
Johan Torstensson
Kuldeep Singh
Leif Petersson
Hans Öhman

Ordförande
vice Ordförande/Gym
Sekreterare/Utemiljö
IT/TV BjörnöBladet
Grannsamverkan
Föreningslokalen
Byggnadsfrågor/Miljö/Ventilation
Utsedd av HSB Stockholm

02

Suppleanter har varit:

Hana Khan

Mats Hagström

Mustapha Rönnblad

Ingrid Nordahl

Städ

Extern påverkan tvärbanan

Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie ledamöter Christer Pettersson, Ulla Lindbom och Johan Torstensson samt suppleanterna Hana Khan, Mats Hagström och Mustapha Rönnblad.

Revisorer

På stämman valdes Johan Ada till revisor och till revisorssuppleant valdes Senanda Nizancevic. Revisor från BoRevision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB distriktsstämma

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Leif Petersson och Johan Torstensson

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Bernhardsson som sammankallande och Kirsti Åström.

Studie- och Fritidsverksamhet

Inga nya aktiviteter har startats. Igångvarande aktiviteter är gymmet och bastun i lokalen Helsingörsgatan 44.

Medlemsinformation

Föreningen hade 405 medlemmar vid årsskiftet. Under året har 32 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6,5 basbelopp. Basbeloppet för 2019 har fastställts av regeringen till 46 500 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	726	712	698	685	665
Totala Intäkter kr/kvm	812	804	790	756	720
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	177	145	150	164	137
Belåning, kr/kvm	5 845	2 856	2 885	2 914	2 938
Räntekänslighet	9%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	543	606	586	539	521
Energikostnader kr/kvm	219	220	210	202	187

02

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 965	19 778	19 437	18 600	17 721
Resultat efter finansiella poster	-829	-118	37	1 857	1 574
Soliditet	10%	18%	18%	18%	16%

Rörelseintäkter	19 964 539
Rörelsekostnader	- 19 699 534
Finansiella poster	- 1 094 438
Årets resultat	-829 434
Planerat underhåll	+ 1 003 772
*Extra ordinära kostnader	+ 2 120 730
Avskrivningar	+ 2 062 484
Årets sparande	4 357 552
Årets sparande per kvm total yta	177

* Kostnad lagfart samt avgift lantäteriet

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Den största och för styrelsen mest arbetskrävande investering som genomfördes under året har varit arbetet med friköpet av tomträtterna Helsingör 3,4 och 5.

Renoveringen av terrasshusen i garageplanet påbörjades med Helsingörsgatan 51 och Helsingörsgatan 35 arbetet har varit komplicerat och tidskrävande och mycket påfrestande för de boende i husen. Målning och kittning av fönstrens ytter bågar fortsatte under året. Takrenovering med nytt tätskikt och nya gavelplåtar har genomförts på alla hus från Helsingörsgatan 34-50 d.v.s. på alla jämna nummer.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra. Traditionen med trappombud utvecklas fortsatt positivt. En uppskattad höstfest arrangerades i augusti.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2019.

Tvister

Inga tvister föreligger

Budget för år 2020

Budgeten för 2020 är inte helt i balans trots att vi genomfört kostnadssänkningar där vi har kunnat, samt genomfört avgiftshöjning med 2,5 procent från och med den 1 januari 2020 och 2,5 procent från den 1 juli 2020. Garagehyrorna har differentierats med tre olika hyresnivåer beroende på garageplatsens storlek. Hyrorna har höjts med i genomsnitt 65 procent i de nyrenoverade garagen. Föreningens driftskostnader har de senaste åren ökat med kraftigt höjda kostnader på grund av vattenskador och reparationer. Kostnader för värme, el och vatten har minskat något.

För att möta denna utveckling har styrelsen omförhandlat hyresavtal med Rinkeby Kista Stadsdelsförvaltning med gott resultat så här långt. Vi har också lyckats minska kostnaderna för städ och grovsopor. Omförhandlingar med våra banker om föreningens räntekostnader har givit ett mycket gott resultat med minskade räntekostnader som följd.

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2020 kan nämnas: Renovering av terrasshusen i garageplanet fortsätter med Helsingörsgatan 35 och 34. Målning av fönstrens ytter bågar fortsätter under år 2020. Dränering av husgrunderna runt Helsingörsgatan 35 och 51 kommer att slutföras. Arbetet med upprustning av gårdarna kommer att påbörjas under året. Arbetet med förebyggande underhåll har fortsatt hög prioritet.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	10 292 935	-866 897	-117 528
Reservering till fond 2019			1 847 000	-1 847 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 003 772	1 003 772	
Balanserad i ny räkning				-117 528	117 528
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-829 434
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	11 136 163	-1 827 652	-829 434

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

Balanserat resultat	-984 424
Årets resultat	-829 434
Reservering till underhållsfond	-1 847 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 003 772
Summa till stämmans förfogande	-2 657 086

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 657 086
-------------------------	-------------------

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 964 539	19 778 097
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 351 449	-14 903 422
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 810 006	-337 415
Planerat underhåll		-1 003 772	-1 631 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-471 824	-443 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 062 484	-2 062 484
Summa rörelsekostnader		-19 699 534	-19 378 313
Rörelseresultat		265 005	399 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 539	23 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 116 977	-540 787
Summa finansiella poster		-1 094 438	-517 312
Årets resultat		-829 434	-117 528

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	128 456 789	86 019 272
Pågående nyanläggningar	Not 8	19 737 946	831 248
		<u>148 194 735</u>	<u>86 850 520</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 195 235</u>	<u>86 851 020</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 916
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 179 134	5 132 998
Övriga fordringar	Not 10	52 092	30 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 099 461	1 001 262
		<u>11 330 687</u>	<u>6 173 646</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	119 949	119 949
Summa omsättningstillgångar		<u>21 450 636</u>	<u>6 293 595</u>
Summa tillgångar		<u>169 645 871</u>	<u>93 144 615</u>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter		755 150	755 150
Yttre underhållsfond		11 136 163	10 292 935
		<u>18 477 713</u>	<u>17 634 485</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 827 652	-866 897
Årets resultat		-829 434	-117 528
		<u>-2 657 086</u>	<u>-984 424</u>
Summa eget kapital		<u>15 820 627</u>	<u>16 650 061</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	142 343 592	69 747 000
		<u>142 343 592</u>	<u>69 747 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 455 908	507 124
Leverantörsskulder		1 737 246	1 683 946
Fond för inre underhåll		1 750 520	1 718 215
Övriga skulder	Not 16	151 066	174 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	6 386 911	2 664 244
		<u>11 481 651</u>	<u>6 747 554</u>
Summa skulder		153 825 243	76 494 554
Summa eget kapital och skulder		<u>169 645 871</u>	<u>93 144 615</u>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-829 434	-117 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 062 484	2 062 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 233 050	1 944 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 905	70 948
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 785 313	-1 772 738
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 907 458	243 165
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 906 698	-5 240 501
Investeringar i Mark	-44 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-63 406 698	-5 240 501
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	73 545 376	-721 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	73 545 376	-721 628
Årets kassaflöde	15 046 136	-5 718 964
Likvida medel vid årets början	5 252 947	10 971 910
Likvida medel vid årets slut	20 299 083	5 252 947

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,80% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 54 551 310 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	16 642 848	16 318 152
	Hyror	2 933 988	2 416 002
	Övriga intäkter	653 688	1 236 972
	Bruttoomsättning	20 230 524	19 971 126
	Avgifts- och hyresbortfall	-103 976	-30 918
	Hyresförluster	0	-101
	Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
		19 964 539	19 778 097
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 603 961	2 555 100
	Reparationer	2 533 500	3 386 156
	El	786 820	816 110
	Uppvärmning	3 807 869	3 822 374
	Vatten	787 512	774 287
	Sophämtning	200 104	212 542
	Fastighetsförsäkring	350 394	318 540
	Kabel-TV och bredband	584 924	558 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	540 825	536 675
	Förvaltningsarvoden	738 203	520 249
	Tomträttsavgäld	332 850	1 355 825
	Övriga driftkostnader	84 487	47 414
		13 351 449	14 903 422
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	321 689	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 152	59 980
	Administrationskostnader	2 266 684	123 647
	Extern revision	24 500	23 363
	Konsultkostnader	0	3 500
	Medlemsavgifter	118 981	126 925
		2 810 006	337 415
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	324 250	314 750
	Revisionsarvode	11 625	11 375
	Övriga arvoden	11 625	11 375
	Löner och övriga ersättningar	8 000	4 000
	Sociala avgifter	81 917	76 163
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	34 207	25 345
		471 824	443 208
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 732	1 421
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 563	19 292
	Övriga ränteintäkter	2 244	2 762
		22 539	23 475
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 114 890	539 633
	Övriga räntekostnader	2 087	1 154
		1 116 977	540 787

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	114 587 889	109 890 789
Anskaffningsvärde mark	44 500 000	0
Årets investeringar	0	4 697 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 087 889	114 587 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 568 617	-26 506 133
Årets avskrivningar	-2 062 484	-2 062 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 631 101	-28 568 617
Utgående bokfört värde	128 456 789	86 019 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 289 000
Summa taxeringsvärde	266 084 000	184 889 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	831 248	287 847
Årets investeringar	18 906 698	543 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 737 946	831 248
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 293	190
Skattefordran	50 799	30 280
	52 092	30 470
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 091 898	1 001 262
Upplupna intäkter	7 563	0
	1 099 461	1 001 262
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	0
	10 000 000	0

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	119 949	119 949
	119 949	119 949

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	137545	0,96%	2021-12-01	2 939 235	30 300
Stadshypotek	137546	0,96%	2021-12-01	17 156 653	176 872
Stadshypotek	155378	1,04%	2022-01-30	19 850 000	200 000
Stadshypotek	155380	0,65%	2020-01-23	9 925 000	100 000
Stadshypotek	165423	0,71%	2020-03-01	6 753 402	70 164
Stadshypotek	165424	0,71%	2020-03-01	11 794 115	122 536
Stadshypotek	170992	1,01%	2022-03-30	44 277 500	445 000
Stadshypotek	235808	0,70%	2020-03-30	23 434 862	234 348
Stadshypotek	235809	0,70%	2020-03-30	7 668 733	76 688
				143 799 500	1 455 908

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 142 343 592

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 136 519 960

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 145 000 000 76 114 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 455 908 507 124

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	146 138	152 388
Källskatt	450	0
Övriga kortfristiga skulder	4 478	21 636
	151 066	174 024

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	147 880	23 883
Förutbetalda hyror och avgifter	1 668 162	1 441 376
Övriga upplupna kostnader	4 570 869	1 198 985
	6 386 911	2 664 244

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

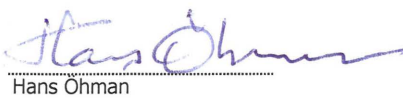
Noter

2019-12-31

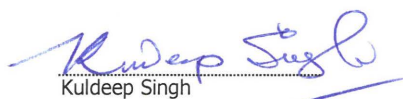
2018-12-31

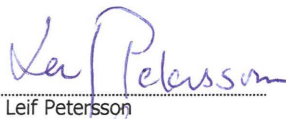
Stockholm, den 2020-04-24


Christer Pettersson

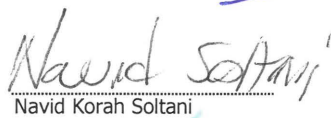

Hans Ohman

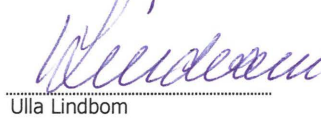

Johan Torstensson


Kuldeep Singh


Leif Petersson

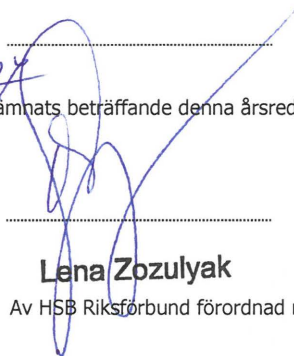

Maya Khullar


Navid Korah Soltani


Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har 2020-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 27/05-2020

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

.....
Johan Ada
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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 ny 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 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

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 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