



Org Nr: 716416-3920

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3920

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö 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 hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteren kastrup 10,11 och 12 i Stockholm kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	230	16 674
Lokaler	6	963
Förråd	35	
Parkeringar och garageplatser	194	

Föreningens fastighet är byggd 1976 värdeår 1976

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kista Sopsug - samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen driver, förvaltar och underhåller sopsugen, som gör att vi kan kasta sopor i sopnedkasten i trapphuset.

Föreningens andel är 6,81 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

*Garageporten till nedre garaget har bytts ut.

*Belysningsbytet till LED har slutförts

*Brandskyddsinventeringen som gjordes under föregående räkenskapsår har resulterat i att dörren till elcentralen i Köpenhamngatan 6-8 bytts ut till en branddörr och en brandventil har installerats i väggen. Alla kulvertar mellan husen och övriga fastighetsutrymmen är också brandsäkrade.

*Övervakningskameror har installerats i tvättstugorna samt på taket på Kastrupgatan 13. De två kamerorna på taket ska täcka Montessori Mondial (Kista Montessoriskola) samt "hundkullen".

*Nytt köhanteringssystem har installerats så att samtliga boende har möjlighet att själva kontrollera vilken plats man har i kön. Detta gäller för garageplats, parkeringsplats samt förråd.

*Envac var tvungna att byta ut en del av sopsugsrören mellan Kastrupgatan 10 och Kastrupgatan 12 vilket innebar att den fina häcken fick stryka på foten och ersättas med en ny yngre variant. Tanken är också att den ska hållas lite lägre än den gamla täta fina häcken.

*Belysning har satts upp på fasaden Kastrupgatan 13 för att öka trivselen och tryggheten.

*Boden vid Montessori Mondial byggdes om då den gamla var rutten.

*Trästaketen (Stopplank) vid p-platserna under t-banan reparerades där det var behov.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fönstermålning	Målning som ej blev av under 2020 p.g.a. pandemin. Vi undersöker vilka fönster som har behov.
2021	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2021	Föreningslokal och bastu	Ett elektriskt bokningssystem ska installeras.
2021	Bredband	Byte av bredbandsleverantör från Telenor till Bahnhof
2023-2025	Garagen	Byte av ytskikt
2025-2030	Stambyte	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Värmesystemet	Delning av distributionsledningar i kulverten till lägenheterna.
2016	Värmesystemet	Byte av radiatorventiler samt injustering klart.
2016	Ventilation	OVK slutförd efter större ingrepp.
2016	Avloppsstammar	Stamspolning.
2018	Fasader	Underhåll av fasader.
2018	Garageportar	Byte av garageport övre garaget.
2019	Portar	Införande av ett kompletterande appsystem för inpassering i portarna. Beräknat vara klart i mars 2019.
2019	Tvättstuga	Tvättstugorna har renoveras med nytt ytskikt och maskinpark samt införande av digital bokningstavla.
2019-	Fönster	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-8, 10 och 12.

Övriga väsentliga händelser

På strategiska platser kommer 5 st skyltar monteras. Dels med texten "Välkommen till Brf Brandsö", dels med karta som markerar "var du är" samt var lekplatser och föreningslokalen är placerade.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 14 maj 2020, utomhus på den s k "Hundkullen". Vi hade tur med vädret och 22 tappra deltagare närvarade varav 22 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-01-01 - 2020-05-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Christina Romare
Krister Anderson
Andreas Wallner
Anne Lövdunge
Aleksandar-Pal Sakala
Sivert Kvarnéus
Anders Svensson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-14 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Aleksandar-Pal Sakala
Anders Svensson
Andreas Wallner
Christina Romare
Krister Anderson
Sivert Kvarnéus

Roll

Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Romare, Sivert Kvarnéus, Krister Anderson och Andreas Wallner.

Styrelsen har under året hållit 11 (numrerade 1-6, 8-12) protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Romare, Sivert Kvarnéus, Krister Anderson och Andreas Wallner. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Hedberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Aleksandar-Pal Sakala.

Valberedning

Valberedningen består av Sten Johnels, Matts Jangerstad och Cecilia Correa.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-16.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 302 (306) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (19) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	713	713	713	685	685
Totala intäkter kr/kvm*	871	816	815	777	767
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	309	79	244	155	109
Belåning, kr/kvm	3 747	3 814	1 936	2 026	2 039
Räntekänslighet	6%	6%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	524	773	557	590	616
Energikostnader kr/kvm	200	228	214	221	202

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteutgifter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara 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 vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 899	15 161	15 143	14 472	14 301
Resultat efter finansiella poster	2 222	-3 360	2 556	-457	630
Soliditet	8%	5%	16%	11%	12%

(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 fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	15 957 689
Rörelsekostnader	- 13 116 376
Finansiella poster	- 619 070
Årets resultat	2 222 242
Planerat underhåll	+ 2 239 757
Avskrivningar	+ 1 004 349
Årets sparande	5 466 348
Årets sparande per kvm total yta	309

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 641 300	2 826 500	236 709	2 817 672	-3 359 524
Reservering till fond 2020			2 091 000	-2 091 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 239 757	2 239 757	
Balanserad i ny räkning				-3 359 524	3 359 524
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 222 242
Belopp vid årets slut	1 641 300	2 826 500	87 952	-393 095	2 222 242

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-541 852
Årets resultat	2 222 242
Reservering till underhållsfond	-1 391 000
Extra reservering till underhållsfond	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 239 757
Summa till stämmans förfogande	1 829 147

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 829 147
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 898 626	15 160 992
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 059 063	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 241 023	-12 929 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-368 188	-1 276 651
Planerat underhåll		-2 239 757	-2 671 960
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-263 059	-248 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 349	-1 004 349
Summa rörelsekostnader		-13 116 376	-18 130 630
Rörelseresultat		2 841 312	-2 969 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 280	3 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-621 350	-393 046
Summa finansiella poster		-619 070	-389 886
Årets resultat		2 222 242	-3 359 524



**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	70 813 575	71 817 924
		<u>70 813 575</u>	<u>71 817 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 814 075</u>	<u>71 818 424</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 910 766	2 447 490
Övriga fordringar	Not 10	0	2 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	899 354	741 365
		<u>4 811 420</u>	<u>3 191 425</u>
Kassa och bank	Not 12	1 124 434	1 141 934
Summa omsättningstillgångar		<u>5 935 854</u>	<u>4 333 359</u>
Summa tillgångar		<u>76 749 929</u>	<u>76 151 784</u>



**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 641 300	1 641 300
Upplåtelseavgifter		2 826 500	2 826 500
Yttre underhållsfond		87 952	236 709
		<u>4 555 752</u>	<u>4 704 509</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-393 095	2 817 672
Årets resultat		2 222 242	-3 359 524
		<u>1 829 147</u>	<u>-541 852</u>
Summa eget kapital		<u>6 384 899</u>	<u>4 162 657</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>43 413 875</u>	<u>66 457 352</u>
		43 413 875	66 457 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 886 477	1 037 901
Leverantörsskulder		739 857	1 345 598
Skatteskulder		30 010	18 050
Fond för inre underhåll		1 109 087	1 100 056
Övriga skulder	Not 15	44 925	63 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 140 798</u>	<u>1 966 818</u>
		26 951 155	5 531 774
Summa skulder		70 365 030	71 989 126
Summa eget kapital och skulder		<u>76 749 929</u>	<u>76 151 784</u>

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 222 242	-3 359 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 004 349	1 004 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 226 591	-2 355 175
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 719	346 485
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-429 195	211 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 640 677	-1 797 019
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-34 526 223
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-34 526 223
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 194 901	33 234 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 194 901	33 234 128
Årets kassaflöde	1 445 776	-3 089 114
Likvida medel vid årets början	3 589 424	6 678 538
Likvida medel vid årets slut	5 035 200	3 589 424

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



HSB Bostadsrättsförening Brandsö 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 1,76% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 749 972 kr.





HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 882 340	11 882 340
	Individuell mätning el	592 734	769 082
	Hyrer	2 147 006	2 162 462
	Bredband	345 000	345 000
	Övriga intäkter	138 989	162 648
	Bruttoomsättning	15 106 069	15 321 532
	Avgifts- och hyresbortfall	-119 623	-71 312
	Hyresförluster	-28	-1 436
	Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
		14 898 626	15 160 992
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringsskador	1 059 063	0
		1 059 063	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 672 156	1 947 251
	Reparationer	1 304 421	3 456 442
	El	1 078 860	1 326 929
	Uppvärmning	2 493 146	2 876 458
	Vatten	539 945	588 287
	Sophämtning	187 835	110 060
	Fastighetsförsäkring	221 713	192 794
	Kabel-TV och bredband	431 884	404 463
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	422 930	410 970
	Förvaltningsarvoden	815 406	924 989
	Tomträttsavgäld	27 900	620 164
	Övriga driftkostnader	44 827	70 344
		9 241 023	12 929 152





HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	32 560	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 558	13 351
	Administrationskostnader	163 630	1 148 589
	Extern revision	21 000	20 300
	Konsultkostnader	15 000	0
	Medlemsavgifter	104 440	94 411
		368 188	1 276 651
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	186 000	182 000
	Revisionsarvode	0	9 100
	Övriga arvoden	18 600	0
	Sociala avgifter	58 039	55 017
	Övriga personalkostnader	420	2 400
		263 059	248 517
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 281	1 869
	Övriga ränteintäkter	999	1 291
		2 280	3 160
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	603 581	375 047
	Övriga räntekostnader	17 769	17 999
		621 350	393 046



**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 021 492	55 283 269
Anskaffningsvärde mark	32 788 000	32 788 000
Årets investeringar	0	1 738 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 809 492	89 809 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 991 568	-16 987 218
Årets avskrivningar	-1 004 349	-1 004 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 995 917	-17 991 568
Utgående bokfört värde	70 813 575	71 817 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 226 000	2 226 000
Summa taxeringsvärde	194 426 000	194 426 000
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	0	2 570
	0	2 570
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	899 354	741 365
	899 354	741 365

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



**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	1 078 924	1 095 474
Nordea plusgiro	45 510	46 460
	1 124 434	1 141 934

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30513495	0,44%	2021-01-04	8 888 727	157 000
SBAB	30513509	1,09%	2023-12-06	11 196 375	157 000
SBAB	30513517	0,78%	2021-12-06	10 908 750	157 000
Stadshypotek AB	134238	1,15%	2021-10-30	2 254 000	23 000
Stadshypotek AB	198772	0,95%	2024-07-30	33 052 500	678 000
				66 300 352	1 172 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 440 352

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 413 875

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 71 056 001 71 056 001

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	22 886 477	1 037 901
	22 886 477	1 037 901

Varav amortering 1 172 000 1 037 901

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	44 460	44 660
Övriga kortfristiga skulder	0	18 691
	44 460	63 351

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 487	55 039
Förutbetalda hyror och avgifter	1 407 267	1 217 715
Övriga upplupna kostnader	703 044	694 064
	2 140 798	1 966 818

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





Org Nr: 716416-3920

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Aleksandar-Pal Sakala

.....
Anders Svensson

.....
Andreas Wallner

.....
Christina Romare

.....
Krister Anderson

.....
Sivert Kvarnéus

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandsö i Stockholm, org.nr. 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

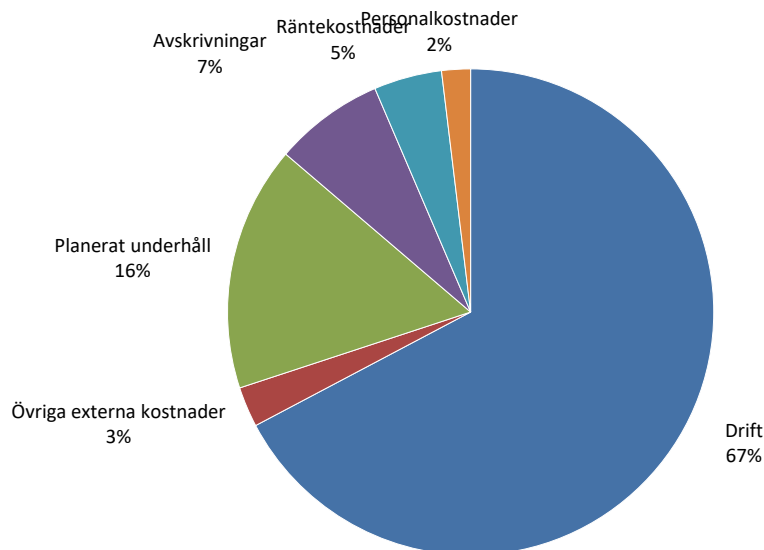
.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bo Hedberg
Av föreningen vald revisor

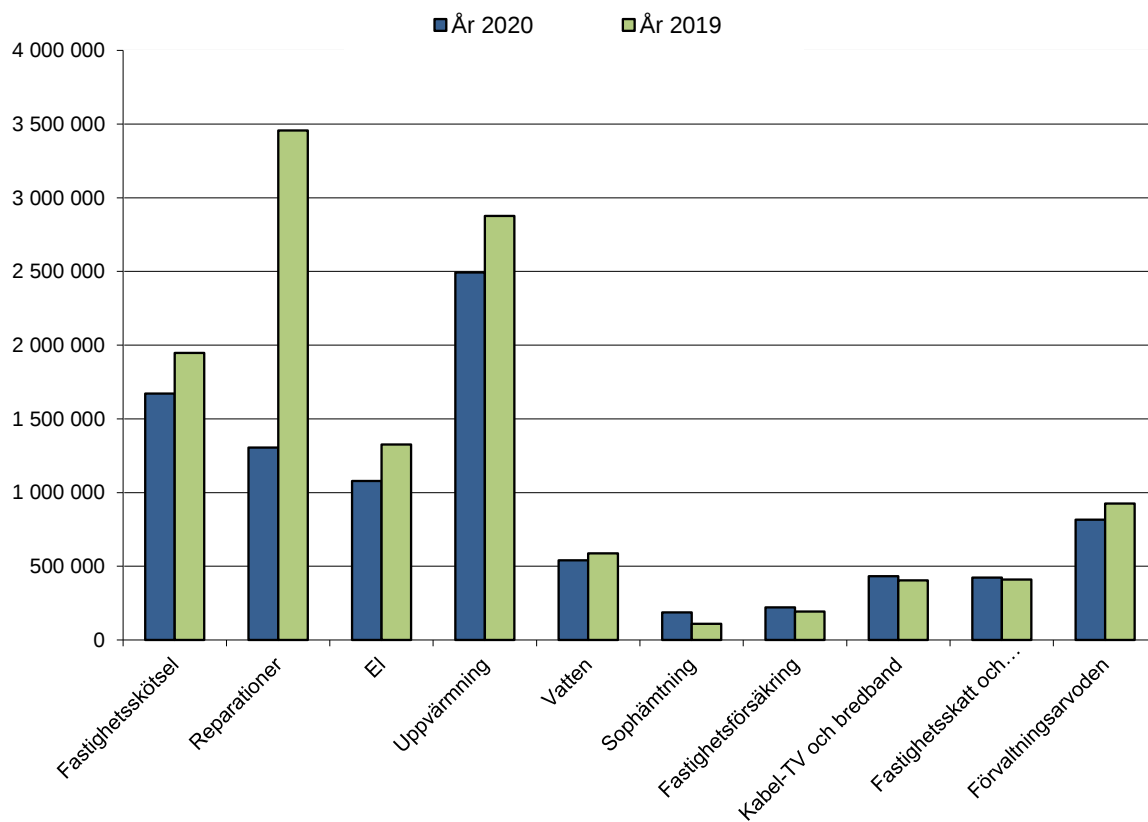


HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 716416-3920

HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm