



Foto: Stefan Malmström, 2019

HSB BRF DREJÖ 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.

HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Organisationsnummer 716 416-3888

Årsredovisning för år 2019

Styrelsen för **HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm** avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen består av

- Styrelsens förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Noter

Därefter följer:

- Revisionsberättelse
- Kassaflödesanalys

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF DREJÖ I STOCKHOLM 2019

1 VERKSAMHETEN

1.1 ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Utdrag ur föreningens stadgar:

”Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.”

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

1.2 STADGAR

Nya stadgar registrerades 2019-02-22 av Bolagsverket.

1.3 FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna Vejle 1, Helsingör 1 och Helsingör 2 i Stockholm, Stockholms län, med adresser med udda nummer på Vejlegatan 1-9, och jämna nummer på Helsingörsgatan 4-32. Byggnaderna uppfördes under andra halvan av 1970-talet, och inflyttning skedde våren 1978. Värdeår är 1978.

Marken innehas med tomträtt. Sammanlagd tomtyta är 18 035 kvm.

Tomträttsavtalet löper till 2037-03-31. Avgälden omförhandlas 2027-03-31

I föreningens fastigheter finns

Objekt	antal	kvm
Bostadsrätter	244	17 904
Lokaler	7	2 969
Garageplatser	249	

02

ORG NR 716416-3888

Föreningen har i stjärnhusen:

6 ettor om 36,5
8 ettor om 53,5 kvm
66 tvåor mellan 45 och 47,5 kvm
86 treor mellan 77 och 81,5 kvm
45 fyror mellan 100 och 100,5 kvm
6 sexor på 118 kvm i två etage
3 sjuor mellan 132 och 133,5 kvm i två etage

32 lägenheter har uteplats.

Föreningen har i loftgångshuset:

9 tvåor mellan 48,5 och 60,5 kvm
11 treor mellan 81 och 83,5 kvm
1 fyra om 100,5 kvm
3 femmor mellan 105,5 och 111,5 kvm

Föreningen hyr ut följande lokaler:

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning	1115 kvm
Jokhadar Frukt och grönt (Matkanonen)	711 kvm
Nordwingen (Kista Möbler)	500 kvm
Kista klippotek	231 kvm
HSB Stockholm	216 kvm
Lennart Johansson	119 kvm

Föreningen har fyra kallgarage med adresser Vejlegatan 1 och 3 och Helsingörsgatan 6 och 22 med sammanlagt 161 bilplatser.

Föreningen har två varmgarage belägna på adresserna Vejlegatan 5 och Helsingörsgatan 18 med sammanlagt 88 bilplatser.

Föreningen har 68 källarförråd som hyrs av medlemmar.

I föreningen finns 4 cykelrum (Helsingörsgatan 10, 14-16, 22, 30-32).

För gemensamt bruk finns två tvättstugor som kan bokas av föreningens medlemmar.

Föreningen har en lokal som kan hyras av föreningens medlemmar.
Där finns även en bastu.

02

1.4 FÖRSÄKRING

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt fullserviceavtal för skadedjursbekämpning hos Anticimex.

Det är mycket viktigt att medlemmen har hemförsäkring. Styrelsen rekommenderar att medlemmen tecknar bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

1.5 SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i Kista Sopsugssamfällighetsförening, som ansvarat för hanteringen av hushållssopor. Föreningens andel i samfälligheten är 8,3067 %.

1.6 SERVICEAVTAL

Serviceavtal har Brf Drejö med

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • HSB Jouren | jourmontör |
| • Antenn- och Teleservice | antennanläggning |
| • eGain Sweden | värmestyrning |
| • Nynäs Tak Entreprenad | taktillsyn |
| • EMJ Entreprenad | jour snöskottning på tak |
| • Hiss-Craft i Sverige | hissar |
| • DEKRA | hissbesiktning |
| • Assa Abloy Entrance Systems | garageportar |
| • Aircano | ventilation |

1.7 AVTAL MED HSB STOCKHOLM

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om

- Ekonomiförvaltning
- Administrativ förvaltning
- Fastighetsskötsel
- Skötsel av Mark & Trädgård, inkl snöröjning och halkbekämpning 

2 VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER & EFTER RÄKENSKAPSÅRET

2.1 ÅRSavgifter

De senaste höjningarna av årsavgiften har varit:

2020-01-01	4 %.
2019-01-01	8 %
2018-01-01	3 %
2016-01-01	5 %
2015-07-01	4 %
2014-07-01	4 %
2013-01-01	2,5 %
2012-01-01	4 %

2.2 TVIST MED ENTREPRENÖR

Garagen på Vejlegatan reparerades under 2017. Förlikning med entreprenören har skett i februari 2020.

2.3 GARAGEPLATSER

Föreningen har besvärats av vakanser i garagen. Från september har garagen varit helt fyllda.

2.4 BESIKTNINGAR

Fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-04. Medverkande var Bertil Forsberg, och från HSB Stockholm förvaltaren Sara Halef och fastighetsskötaren Björn Eriksson.

Markbesiktning genomfördes 2019-05-21 och 2019-10-23. Medverkande under vårbesiktningen var från HSB Stockholm Nina Pettersson, och från föreningen Barbro Westlund. Medverkande under höstbesiktningen var från HSB Stockholm Nina Pettersson, och från föreningen Inger Kalyvas och Anna-Maria Ingerö.

Dekra Industrial genomförde besiktning av hissar 2019-08-13 och 2019-09-07.

Årlig säkerhetsbesiktning av lekmiljöer genomfördes 2019-10-02 av HSB Mark & Trädgård.

2.5 VATTENSKADOR

Vattenskadorna de senaste åren har haft många olika orsaker. Många gånger har skador uppkommit till följd av bristande tätskikt. Skador har skett både i gamla badrum, där renovering borde ha gjorts, och i nyrenoverade badrum, där renovering gjorts på felaktigt sätt.

Vi har under året konstaterat att konstruktionen, som innebär att dagvattnet leds in i huset stället för att ledas bort från huset, har lett till problem, något som vi kommer att beakta vid omläggning av taken.

Vattenskador	2019	2018	2017	2016	2015	2014
TOTALT	13	4	12	4	7	4
Handhavande	2	1	1	1		
Avloppsstopp		1	1	2	1	1
Tätskikt	1		6		2	3
Takläcka	2	1	1		1	
Värmeledning					1	
Varmvattencirkulation					1	
Köksblandare					1	
Diskmaskinanslutning	2		1			
Dränering			1			
Byggfel	1					
Byggkonstruktionsfel	4					
Terrass			1			
Radiatorventil	1	1				
Diskho-avlopp				1		
KOSTNAD (tkr)	1 439	674	1 460	631	361	111

02

2.6 PÅGÅENDE ELLER FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

Pågående eller framtida planerat underhåll (enbart större åtgärder) .

Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd .

2019 ff	Fönster	Byte i lägenheter
2020	Tappvarmvatten	Byte & injustering av stamventiler
2020	Kulvertar	Brandsäkerhetsåtgärder
2020 ff	Trädgårdar	Förnyelse
2021	Gårdar	Belysning
2021	Tekniska utrymmen	Utbyte lås
2022	Trapphus	Renovering
2023	Tvättstugor	Renovering
2025 ff	Hissar	Successivt utbyte

02

2.7 TIDIGARE GENOMFÖRT PLANERAT UNDERHÅLL

Tidigare genomfört planerat underhåll (enbart större åtgärder)

<u>Tidpunkt</u>	<u>Byggnadsdel</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp (tusen kr).</u>
2019	Tvättstugor	Belysning	80
2018	Fönster	Byte i Tornskuggan	1 400
2017-18	Trädgårdar	Förnyelse	2 900
2017	Garage	Belysning, Utrymningsskyltning	1 400
2017	Garage Vejleg	Reparation av bjälklag	11 300
2017	Branddörrar	Byte	600
2017	Garageportar	Byte	100
2016-17	Entréportar Tvättstuga/Bastu/Träfflokal	Lås/Porttelefon Boknings-/passagesystem	3 100
2016-18	Ventilation Värmecentral Takfläktar Ventilation	Övervakning och styrning Övervakning och styrning Byte av åtta äldre fläktar OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2 800
2016-17	Garage Helsingörsg	Reparation av golv och pelare	2 600
2014	Värme	prognosstyrning	400
2014	Gårdar, Lekplats	förnyas	400
2014	Hissar i garagehuset	anpassas till lagstiftning	200
2012-13	Solvärme	installation	1 500
2008-13	Vejlegaraget	reparation bjälklag	2 500
2012-13	Tak	påstrykning ytbeläggning	1 600
2008-12	Takfläktar	byte	1 900
2010	Värme	injustering	1 500
2009	Värme	byte injusteringsventiler	450

Tillgänglig information om planerat underhåll före 2008 är inte fullständig.

02

3 FÖRENINGSTÄMMA OCH STYRELSE

3.1 STYRELSE

Val av styrelse

Intill den ordinarie föreningsstämman 2019-04-10 bestod styrelsen av

Bertil Forsberg	ordförande
Stefan Malmström	vice ordförande
Robin Nilsson	sekreterare
Iordanis Venos	
Barbro Westlund	
Hirsa Zahedi	
Emilio Salale	
Emelie Leach	

utsedd av HSB Stockholm

med suppleant

Bodruddoza Sarker	vald på ett år
-------------------	----------------

Efter föreningsstämman 2019-04-10, där 27 röster var närvarande, har styrelsen bestått av, i enlighet med valberedningens förslag,

ordinarie ledamöter:

Bertil Forsberg	ordförande	vald på ett år
Robin Nilsson	vice ordf & sekr	vald på två år
Iordanis Venos		vald på ett år
Inger Kalyvas		vald på ett år
Barbro Westlund		vald på två år
Anna Maria Ingerö		vald på ett år
Emilio Salale		vald på två år

suppleanter:

Hirsa Zahedi	vald på ett år
Sertan Uzel	vald på ett år

Konstituering

Styrelsen konstituerade sig 2019-04-10, då Robin Nilsson utsågs till sekreterare.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, och 18 arbetsmöten. Styrelsen höll en planeringsdag söndag 2019-09-29.

02

3.2 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknades av Bertil Forsberg, Inger Kalyvas, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

3.3 ATTEST AV UTBETALNING

Utbetalningar attesterades av Bertil Forsberg, Inger Kalyvas, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

3.4 REVISORER

Ordinarie föreningsstämman valde Aram Karimi som revisor, med Mikey Cortes Chavez som ersättare.

En extern revisor utses av HSBs Riksförbund.

3.5 VALBEREDNING

Till valberedning valde ordinarie föreningsstämma Stefan Malmström, Rolf Foghelin, George Khalil och Ninel Pizarro, med Stefan Malmström som ordförande.

3.6 ARVODEN

Ordinarie föreningsstämma i april 2018 beslöt att ett styrelsearvode om 320 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2018 och 2019, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 10 000 kr till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 300 kr per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte. Valberedningen har inte tagit ut sitt arvode.

Följande arvoden har utgått:

Arvoden till styrelseledamöter	320 000
Arvode till föreningsvald revisor	10 000
Arvoden till valberedningen	0

Ordinarie föreningsstämma i april 2019 beslöt att ett styrelsearvode om 320 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2019 och 2020, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 15 000 kr till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 300 kr per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte.

02

4 EKONOMI

4.1 UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en underhållsplan för planerat periodiskt underhåll. Den är ett styrinstrument för föreningens styrelse för beslut om periodiskt underhåll, dels besiktningar, dels åtgärder, dels beslut om reservering till och ianspråktagande av underhållsfonden.

Underhållsfondens 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.

4.2 BUDGETERING OCH REDOVISNING

Föreningen arbetar med scenarier snarare än flerårsbudgetar.

Föreningen redovisar sedan 2017 enligt avskrivningsmetoden K3.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska läge är gott.

4.3 FINANSIERING

Föreningens lån är alla placerade hos Stadshypotek.

Föreningen tog upp ett nytt lån om 5 000 000 kronor från 2019-03-01 med förfallodag om ett år och tremånaders räntebindningstid, där räntesatsen är knuten till STIBOR.

Ett lån med 3 månaders räntebindningstid och räntesatsen knuten till STIBOR ränta förföll till betalning 2019-07-07. Det omsattes till 5 årig bindningstid med fast ränta om 1,04 %

Styrelsens finansieringspolicy, i vilken det ingår att sprida riskerna mellan olika löptider, är oförändrad.

Styrelsen kommer att upphandla ytterligare lån för att finansiera av föreningsstämman redan beslutade fönsteråtgärder.

ORG NR 716416-3888

4.4 FASTIGHETSLÅN

Belopp i kronor

Lånenr	Teckningsdat	Förfallodat	Saldo 2019-01-01	Saldo 2019-12-31	Amortering
119218	2018-09-01	2021-09-01	13 500 000	13 100 000	400 000
296394	2018-06-01	2023-06-01	9 500 000	9 000 000	500 000
306062	2018-07-07	2019-07-07	13 550 000	0	180 000
375354	2019-07-07	2024-07-08	0	13 190 000	180 000
344623	2019-02-27	2020-02-27	0	5 000 000	0
83579	2015-06-01	2020-06-01	8 350 000	7 950 000	400 000
83580	2015-06-01	2025-06-01	8 000 000	7 500 000	500 000

Lånenr	Räntebindningstid	Räntesats	Från datum	Till datum
119218	2021-09-01	0,99 %	2019-01-01	2019-12-31
296394	2023-06-01	1,50 %	2019-01-01	2019-12-31
306062	3 mån	0,50 %	2019-01-01	2019-07-08
375354	2024-07-08	1,04 %	2024-07-08	2019-12-31
344623	3 mån	0,48 %	2019-02-27	2019-11-27
344623	3 mån	0,55 %	2019-11-27	2019-12-31
83579	2020-06-01	1,35 %	2020-06-01	2019-12-31
83580	2025-06-01	2,37%	2025-06-01	2019-12-31

Lånenr	Ränta
119218	130 908
296394	137 834
306062	33 644
375354	68 120
344623	20 837
83579	109 765
83580	183 356

02

4.5 FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

Sparandet, eller med annat ord driftnettot, visar överskottet i den löpande verksamheten. Det är medel till framtida planerat underhåll. Det beräknas genom att till årets resultat läggs avskrivningar och årets planerade underhåll.

Sparande 2019

Rörelseintäkter	18 587 917
Rörelsekostnader	- 15 380 674
Finansiella poster	- 682 184
Årets resultat	2 525 060
Planerat underhåll	+ 84 206
Avskrivningar	+ 1 233 497
Årets sparande	3 842 763

Årets sparande per kvm (boarea + lokalarea = 20 747 kvm) beräknas till 185 kr per kvm.

Sparandet brukar rekommenderas vara 250 till 300 kr per kvm. För Brf Drejö skulle det innebära ett sparande på mellan 5,2 och 6,2 miljoner kr.

4.6 NYCKELTAL

Med ökad skuldsättning kommer räntekänsligheten att öka. I det tänkta fallet att alla räntesatser vore 1 % högre skulle årsavgiften behöva vara 4,2 % högre för att föreningen skulle vara i oförändrat ekonomiskt läge.

Räntekostnad i förhållande till totala intäkter är 3,7 %. Under 15 % anses bra, över 35 % anses dåligt.

Andelen av föreningens belåning är för en 3a grovt räknat 240 000 kr.

02

4.7 KAPITALSKULD OCH RÄNTEKOSTNADER

Långfristiga fastighetslån och deras räntekostnad har varierat över åren. Den beräknade räntesatsen är inte ett korrekt genomsnitt, men ger ändå en bild av utvecklingen av ränteläget.

Fram till mitten på 1990-talet erhöles räntebidrag.

År	Långfristig skuld vid årets utgång tusental kr	Ränta tusental kr	Beräknad räntesats procent
2019	55 740	685	1,23
2018	50 740	600	1,18
2017	54 410	468	0,86
2016	41 500	513	1,24
2015	38 550	649	1,68
2014	34 340	890	2,59
2013	35 239	1 027	2,91
2012	40 239	1 299	3,22
2011	39 535	1 316	3,33
2010	39 536	660	1,67
2009	40 434	869	2,15
2008	41 332	2 075	5,02
2007	43 128	1 634	3,79
2006	44 027	1 099	2,50
2005	44 925	950	2,11
2004	45 824	1 219	2,66
2003	-----	2 119	-----
2002	47 620	2 807	5,89
2001	48 519	2 852	5,88
2000	48 126	3 093	6,43
1999	49 911	3 735	7,48
1998	50 027	4 629	9,25
1997	50 632	5 053	9,98

02

4.8 OM BOKSLUTETS NOTER

Nettoomsättning (not 1)

Hyror har ökat med 460 tusen kronor uppgått till 5 740 tusen kronor fördelat på

Hyror för lokaler	3 550
Hyror för garageplatser	2 140
Förrådshyror	50

Övriga intäkter har uppgått till 199 tusen kr och i det ingår

Överlåtelseavgifter	44
Pantförskrivningsavgifter	28

Hyresbortfall, vakanser i garagen - 445

Fastighetsskötsel och lokalvård (not 3, Drift och underhåll)

Fastighetsskötsel och lokalvård har uppgått till 2 139 tusen kronor. De största delposterna var följande i tusental kronor:

Fastighetsskötsel, byggnad	400
Markskötsel, exklusive snöröjning och halkbekämpning	310
Snöröjning och halkbekämpning	175
Avgift till Kista sopsugssamfällighet	422
Städning av trapphus och gemensamma lokaler	450
Extra städning	40
Serviceavtal	250
Övriga köpta tjänster (ventilinventering)	90

Reparationer (not 3, Drift och underhåll)

Föreningens kostnader för reparationer, **förutom vattenskador**, är spritt på många små poster. Det handlar bland annat om hissar, dörrar, tvättutrustning, värme, ventilation, garage, lås, och jourutryckningar. Kostnaderna anges nedan i tusental kr.

2019	1 465
2018	1 526
2017	1 350
2016	818
2015	1 282
2014	883

Sophämtning (not 3, Drift och underhåll)

Sophämtning om 46 tusen kr avser kostnader för att ta hand om avfall som medlemmar dumpat.

02

Förvaltningsarvoden (not 3, Drift och underhåll)

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Kostnaden för detta uppgick till 579 tusen kronor.

Där ingår administration av garageplatser och administration vid vattenskador.

Föreningen har även, till en kostnad av 151 tusen kronor, avtal om

- Underhållsplan
- Nyckelhantering i passage- och bokningssystemet
- Förvaltningsrapporter
- Fakturaadministration
- Finansiella tjänster
- Lägenhetstillsyn

Föreningen har köpt extra tjänster till en kostnad om 124 tusen kronor av HSB Stockholm:

- Trapphustillsyn
- Revidering av hyreskontrakt
- Boendesociala tjänster
- Arbete med bygglovsansökan balkonginglasning
- Administration av underhållsplanen

Övriga driftskostnader (not 3, Drift och underhåll)

Övriga driftskostnader består av betalning för tjänster av HSB Stockholm för administration av

Överlåtelse 42

Pantförskrivningar 34

Övriga externa kostnader (not 4)

Förbrukningsinventarier och varuinköp avser bland annat ljuskällor.

I administrationskostnader om 554 tusen kronor ingår:

möteskostnader	14
grillfest	39
trycksaker, telefon, kontorsmateriel	31
juristkostnader, medlemsärenden (17 ärenden)	123
juristkostnader hyreskontrakt	96
juristkostnader, entreprenad	215

Medlemsavgifter avser medlemskap i HSB

Kommentar till not 9

Taxeringsvärdet på byggnaderna har ökat från 115 miljoner kronor till 168 miljoner kronor.



5 MEDLEMSINFORMATION

5.1 ALLMÄNT

Föreningen hade 317 medlemmar vid årets utgång.

Antal medlemmar har under åren 2011-2019 varierat mellan 312 och 322.

Under 2019 har 20 övergångar av bostadsrätter skett, varav 17 köp.

Antal övergångar de senaste åren har varit:

	köp	gåva	arv	bodelning
2019	17	3	0	0
2018	18	3	1	0
2017	21	3	0	0
2016	13	3	1	1
2015	29	4	1	0
2014	17	3	0	0
2013	18	1	1	0
2012	20	3	0	0

Antalet bostadsrätter upplåtna i andra hand har de senaste åren varit (vid årets utgång)

2019	11
2018	7
2017	9
2016	10
2015	6
2014	6

5.2 KONTAKTUPPGIFTER

Föreningens postadress är Finlandsgatan 10, 164 74 Kista.

Föreningens webbsida är www.brfdrejo.se.

Epostadress till styrelsen är kontakt@brfdrejo.se

Styrelsen nås på telefon 0709 580 630.

Epostadress till valberedningen är vbudrejo@gmail.com

Drejös förvaltare hos HSB Stockholm har under året varit Sara Halef.

Förvaltaren har varit placerad i områdeskontoret i Akalla, på Finlandsgatan 10.

Föreningslokalen på Helsingörsgatan 28 har även använts för styrelsens möten.

5.3 INFORMATION

Informationsbladet Drejönytt delades ut vid 2 tillfällen, i oktober och november.

02

6 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 686 900	1 441 400	2 137 994	-5 261 067	730 574
Reservering till fond 2019			781 000	-781 000	
Anspråktagande av fond 2019			-84 206	84 206	
Balanserad i ny räkning				730 574	-730 574
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 525 060
Belopp vid årets slut	2 686 900	1 441 400	2 834 788	-5 227 287	2 525 060

02

7 FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	738	683	663	663	619
Totala intäkter kr/kvm	872	818	757	720	673
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	185	185	60	155	72
Belåning, kr/kvm	2 615	2 482	2 557	1 947	1 809
Räntekänslighet	4%	4%	5%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	603	553	617	502	524
Energikostnader kr/kvm	201	187	193	182	201

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 543	16 706	16 142	15 347	14 345
Resultat efter finansiella poster	2 525	731	-10 064	572	359
Soliditet	6%	3%	2%	19%	20%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

02

8 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Att uttag ur underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar årets periodiska underhåll, dvs 84 206 kronor.

Att underhållsfonden tillförs ett belopp enligt underhållsplanen 781 000 kronor.

Därmed finns det 2 834 788 kr reserverat i underhållsfonden.

Balanserat resultat sjunker från -5 261 067 kronor till - 5 227 287 kronor.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 4 530 493
Årets resultat	2 525 060
Reservering till underhållsfond	- 781 000
<u>Ianspråktagande av underhållsfond</u>	<u>84 206</u>
Summa till stämmans förfogande	- 2 702 227

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	- 2 702 227
-------------------------	-------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 542 672	16 706 127
Övriga rörelseintäkter	Not 2	45 245	723 349
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 854 636	-11 787 741
Övriga externa kostnader	Not 4	-797 094	-756 294
Planerat underhåll		-84 206	-1 662 006
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-411 241	-342 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 497	-1 556 194
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-218
Summa rörelsekostnader		-15 380 674	-16 104 723
Rörelseresultat		3 207 244	1 324 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 588	5 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-686 772	-599 526
Summa finansiella poster		-682 184	-594 180
Årets resultat		2 525 060	730 574

02


HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm
Balansräkning
2019-12-31
2018-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 54 114 788 55 348 285

Pågående nyanläggningar

Not 10 2 540 389 2 222 690

56 655 176 57 570 975

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

56 655 676 57 571 475

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

134 632 7 254

Avräkningskonto HSB Stockholm

9 198 115 3 087 912

Övriga fordringar

Not 12 329 74 312

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 891 449 814 168

10 224 526 3 983 646

Kassa och bank

Not 14 23 219 23 128

Summa omsättningstillgångar

10 247 745 4 006 774

Summa tillgångar
66 903 421 61 578 249

02


HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 686 900	2 686 900
Upplåtelseavgifter		1 441 400	1 441 400
Yttre underhållsfond		2 834 788	2 137 994
		<u>6 963 088</u>	<u>6 266 294</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 227 287	-5 261 067
Årets resultat		2 525 060	730 574
		<u>-2 702 227</u>	<u>-4 530 493</u>
Summa eget kapital		<u>4 260 861</u>	<u>1 735 801</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	53 580 000	50 740 000
		<u>53 580 000</u>	<u>50 740 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 160 000	2 160 000
Leverantörsskulder		3 075 964	3 307 985
Skatteskulder		21 793	0
Fond för inre underhåll		1 512 587	1 454 480
Övriga skulder	Not 17	279 649	142 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 012 568	2 037 967
		<u>9 062 560</u>	<u>9 102 447</u>
Summa skulder		62 642 560	59 842 447
Summa eget kapital och skulder		<u>66 903 421</u>	<u>61 578 249</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,63% 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 22 % 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 42 098 511 kr.

02


HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 208 496	12 233 202
	Hyrer	5 739 893	5 280 174
	Övriga intäkter	199 159	130 606
	Bruttoomsättning	19 147 548	17 643 982
	Avgifts- och hyresbortfall	-483 463	-818 268
	Hyresförluster	-2 576	-750
	Avsatt till inre fond	-118 837	-118 837
		18 542 672	16 706 127
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringsskador	45 245	723 349
		45 245	723 349
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 138 939	2 030 423
	Reparationer	2 903 974	2 200 263
	El	650 289	651 038
	Uppvärmning	3 472 740	3 479 186
	Vatten	520 369	612 603
	Sophämtning	46 406	53 903
	Fastighetsförsäkring	173 172	212 848
	Kabel-TV och bredband	242 067	232 695
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	601 988	508 228
	Förvaltningsarvoden	855 597	656 145
	Tomträttsavgäld	1 172 937	1 099 613
	Övriga driftkostnader	76 158	50 796
		12 854 636	11 787 741
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 517	33 297
	Administrationskostnader	91 936	244 100
	Advokatkostnader	462 333	267 466
	Extern revision	22 000	20 363
	Konsultkostnader	80 868	119 628
	Medlemsavgifter	71 440	71 440
		797 094	756 294
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	320 000	265 500
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Sociala avgifter	81 241	66 770
		411 241	342 270
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering ventilation	0	218
		0	218
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 451	1 344
	Övriga ränteintäkter	1 136	4 003
		4 588	5 346
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	684 844	591 859
	Övriga räntekostnader	1 928	7 667
		686 772	599 526

02


HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 615 859	73 907 889
Årets försäljning/utrangeringar	0	-703 480
Årets investeringar	0	2 411 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 615 859	75 615 859
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 267 574	-19 414 860
Årets avskrivningar	-1 233 497	-1 556 194
Årets försäljning/utrangeringar	0	703 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 501 071	-20 267 574
Utgående bokfört värde	54 114 788	55 348 285
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	225 600 000	153 200 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 222 690	0
Årets investeringar	317 699	2 222 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 540 389	2 222 690
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	329	1 023
Skattefordran	0	71 967
Övriga fordringar	0	1 322
	329	74 312

02


HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		891 449	814 168		
		891 449	814 168		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Kassa och bank					
Nordea		23 219	23 128		
		23 219	23 128		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119218	0,99%	2021-09-01	13 100 000	400 000
Stadshypotek	296394	1,49%	2023-06-01	9 000 000	500 000
Stadshypotek	354623	0,55%	2020-04-27	5 000 000	0
Stadshypotek	375344	1,04%	2024-07-08	13 190 000	360 000
Stadshypotek	83579	1,35%	2020-06-01	7 950 000	400 000
Stadshypotek	83580	2,37%	2025-06-01	7 500 000	500 000
				55 740 000	2 160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 580 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 940 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				56 809 000	56 809 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				2 160 000	2 160 000
Not 17 Övriga skulder					
Momsskuld				279 649	59 370
Källskatt				0	82 646
				279 649	142 016
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				79 274	55 335
Förutbetalda hyror och avgifter				1 320 049	1 351 958
Övriga upplupna kostnader				613 244	630 674
				2 012 568	2 037 967
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut					

Förlikning med entreprenören för kostnader och skador i samband med garagerenoveringen har skett i februari 2020.



HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-02-24

Anna-Maria Ingerö

Barbro Westlund

Bertil Forsberg

Emelie Leach

Emilio Salale

Inger Kalyvas

Jordanis Venos

Robin Nilsson

Vår revisionsberättelse har

2020-03-23

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drejö i Stockholm, org.nr. 716416-3888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drejö 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, förfälskning, 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 Drejö 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 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 23 / 03- 2020

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

.....
Aram Karimi
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 525 060	730 574
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 233 497	1 556 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 758 557	2 286 768
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 677	-159 664
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 887	1 759 773
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 587 993	3 886 878
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-317 699	-4 634 140
Utrangering ventilation	0	218
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-317 699	-4 633 922
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 840 000	-1 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 840 000	-1 610 000
Årets kassaflöde	6 110 295	-2 357 044
Likvida medel vid årets början	3 111 040	5 468 303
Likvida medel vid årets slut	9 221 335	3 111 040

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

02

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