

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF DREJÖ I STOCKHOLM 2020

1 VERKSAMHETEN

1.1 OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 1976-01-29.

Bygglov erhöles 1977-01-27.

Tomträtterna uppläts 1977-04-01.

Den ekonomiska planen är daterad 1977-08-29, och godkändes 1978-01-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

1.2 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.”

1.3 STADGAR

Nu gällande stadgar registrerades 2019-02-22 av Bolagsverket.

1.4 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

1.5 FÖRSÄKRING

Föreningens fastigheter var försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt fullserviceavtal för skadedjursbekämpning hos Anticimex. Från 2021-01-01 är försäkringen tecknad hos Folksam.

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

1.6 SAMFÄLLIGHET

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

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

1.8 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 |
| • SafeTeam | passge - & bokningssystem |

02

1.9 ÖVRIGA AVTAL

Brf Drejö hade under 2020 avtal med Städservice Spiridon AB, gällande städning av trappor, etc.
Från 2021-01-01 sköts städningen av **Västerorts Städservice AB**.

Parkeringsövervakning sköts av **Aimo Park Sweden AB**, tidigare Q-park AB.

Föreningen anlitar försäkringsmäklare **Leif Bolander & Co AB**

Leverantör

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Com Hem | Kabel-TV |
| • Stockholms Stadsnät | Bredband levereras |
| • Stockholm Vatten | Vatten/avlopp |
| • Stockholm Exergi | Fjärrvärme |
| • Fortum Markets AB | Elektricitet |
| • Ellevio | Elnät |

oz

2 FÖRENINGENS BYGGNADER

I föreningens byggnader finns _____.

<u>Objekt</u>	<u>antal</u>	<u>kvm</u>
Bostadsrätter	245	17 981
Lokaler	6	3 095
Förråd	6	107
Garageplatser	247	

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 loftgånghuset:

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)	874 kvm
Nordwingen (Kista Möbler)	500 kvm
Kista klippotek	231 kvm
HSB Stockholm	256 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 86 bilplatser.

Föreningen har 68 källarförråd som hyrs av medlemmar.

I föreningen finns 3 cykelrum (Helsingörsgatan 10, 14-16, 30-32).

För gemensamt bruk finns två tvättstugor (Helsingörsgatan 16 och 32) som kan bokas av föreningens medlemmar. De har vardera 5 tvättmaskiner, centrifug, 2 torktumlare, 2 torkskåp, och mangel.

Föreningen har en lokal, med två rum och ett pentry, som kan hyras av föreningens medlemmar, före enkla fester och barnkalas. Där finns även en bastu.

Barnvagnsrum finns i Helsingörsgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28, 30, 32.

Föreningen har två skyddsrum. 02

3 VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER & EFTER RÄKENSKAPSÅRET

3.1 ÅRSavgIFTER

De senaste höjningarna av årsavgiften har varit:

2021-01-01	7 %
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 %

3.2 BESIKTNINGAR

Fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-01. Medverkande var från Brf Drejö Bertil Forsberg, och från HSB Stockholm förvaltaren Sara Halef, fastighetsskötaren Björn Eriksson, och konsulten Marcus Pamelius.

Markbesiktning genomfördes 2020-05-18 och 2020-09-28. Medverkande under vårbesiktningen var från HSB Stockholm Nina Pettersson, och från föreningen Barbro Westlund, Anna-Maria Ingerö, och Bertil Forsberg. Medverkande under höstbesiktningen var från HSB Stockholm Nina Pettersson och Susanne Flyberg, från föreningen Anna-Maria Ingerö och Bertil Forsberg, och från entreprenören Azalea Mark och Trädgård AB Moa och Erik.

Dekra Industrial genomförde besiktning av hissar 2020-05-14.

Årlig säkerhetsbesiktning av lekmiljöer genomfördes 2020-11-09 av HSB Mark & Trädgård.

3.3 TVIST MED ENTREPRENÖR

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

3.4 OMBILDNING AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTT

Lokalen 9102 på Vejlegatan 9, som är en lägenhet om tre rum på första våningen, insprängd mellan lgh 1 och lgh 3, har sedan föreningen bildades hyrts av Stockholms Kommun, som där bedrivit omsorgsverksamhet. Kommunen har sagt upp hyresavtalet, och avflyttat. Styrelsen har låtit renovera lägenheten och upplåtit den som bostadsrätt mot en insats om 11 200 kr och en upplåtelseavgift på för 2 513 800 kronor. 02

3.5 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 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.

Vi har också uppmärksammat problem dels med rörböjar på avloppsledningar längst ner under huset, dels på varmvattencirkulationen där den vänder, näst högst upp under huset.

Vattenskador	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
TOTALT	8	13	4	12	4	7	4
Varmvattencirkulation	2					1	
Köksblandare						1	
Diskmaskinanslutning		2		1			
Dränering				1			
Bygghfel		1					
Handhavande	3	1	1	1			
Avloppsstopp			1	1	2	1	1
Tätskikt		1		6		2	3
Takläcka		2	1	1		1	
Värmeledning						1	
Byggkonstruktionsfel		4					
Terrass				1			
Radiatorventil		1	1				
Takavvattning	1						
Diskho-avlopp	2				1		
KOSTNAD (tkr)	1 737	1 439	674	1 460	631	361	111

02

4 PÅGÅENDE ELLER FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

Pågående eller framtida planerat underhåll (enbart större åtgärder) _____
Tidpunkt Byggnadsdel **Åtgärd** _____

2017 ff	Trädgårdar	Förnyelse
2019 ff	Fönster	Byte i lägenheter
2021	Tappvarmvatten	Byte & injustering av stamventiler
2021	Avlopp	Byte rörböjar
2021	Gårdar	Belysning
2021	Tekniska utrymmen	Utbyte lås
2022	Tak	Ny papp och ny avvattning
2023	Trapphus	Renovering
2023	Terrasser	Reparation
2024	Tvättstugor	Renovering
2025 ff	Hissar	Successivt utbyte <i>oz</i>

5 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>
2020	Trädgårdar	Förnyelse	3 200
2020	Avlopp, Vejlegatan	Rörböjar	700
2020	Kulvertar	Brandsäkerhetsåtgärder	900
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

20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020
HSB:S BRF DREJÖ I STOCKHOLM

sid 9 (23)

ORG NR 716416-3888

2012-13	Solvärme	installation	1 500
2012-13	Tak	påstrykning ytbeläggning	1 600
2010	Värme	injustering	1 500
2009	Värme	byte injusteringsventiler	450
2008-13	Vejlegaraget	reparation bjälklag	2 500
2008-12	Takfläktar	byte	1 900

Tillgänglig information om planerat underhåll före 2008 är inte fullständig.

02

6 FÖRENINGSTÄMMA

6.1 STYRELSE

Val av styrelse

Intill den ordinarie föreningsstämman 2020-04-15 bestod styrelsen av

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Barbro Westlund	
Inger Majdotter	
Anna-Maria Ingerö	
Emilio Salale	
Emelie Leach	utsedd av HSB Stockholm

med suppleant

Hirsa Zahedi
Sertan Uzel

Efter föreningsstämman 2020-04-15, där 14 röster var närvarande, har styrelsen bestått av, i enlighet med valberedningens förslag,

ordinarie ledamöter:

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Inger Majdotter	
Barbro Westlund	
Anna Maria Ingerö	
Emilio Salale	
Sertan Uzel	
Emelie Leach	utsedd av HSB Stockholm

suppleanter:

Karina Gonzalez
Arvin Shamlou

6.2 REVISORER

Ordinarie föreningsstämman omvalde Aram Karimi som revisor, och Mikey Cortes Chavez som ersättare.

En extern revisor utses av HSBs Riksförbund.

6.3 VALBEREDNING

Till valberedning valde ordinarie föreningsstämman Stefan Malmström, Rolf Foghelin, George Khalil och Ninel Pizarro, med Stefan Malmström som ordförande. 02

6.4 ARVODEN

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. Allt enligt valberedningens förslag.

Följande arvoden har utgått:

Arvoden till styrelseledamöter	320 000
Arvode till föreningsvald revisor	15 000
Arvoden till valberedningen	0

Ordinarie föreningsstämma i april 2020 beslöt att ett styrelsearvode om 334 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2020 och 2021, 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. Allt enligt valberedningens förslag.

02

7 STYRELSE

7.1 KONSTITUERING

Styrelsen konstituerade sig 2020-04-15, då Robin Nilsson utsågs till sekreterare.

7.2 SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, och 14 arbetsmöten.
Styrelsen höll en planeringsdag söndag 2020-09-27.

7.3 FIRMATECKNING

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

7.4 ATTEST AV UTBETALNING

Utbetalningar attesterades av Bertil Forsberg, Inger Majdotter, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening. *02*

8 EKONOMI

8.1 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.

8.2 BUDGETERING

Budgetarbetet börjar med underhållsplanen, den årliga fastighetsbesiktningen, och verksamhetsplaneringen. Styrelsen har arbetat med tioåriga scenarier i vilka ingår investeringar, planerat underhåll, fastighetslån, avskrivningar, amorteringar, räntesatser, drifts-kostnader och hyresintäkter. Från detta erhålls prognoser för årsresultat och kassaflöde.

Tre saker är tydliga.

- det är inte det periodiska underhållet, utan de **stora** ofrånkomliga investeringarna som styr: fönster, avlopp, tak, betongskador.
- vi kommer inte undan driftkostnadsutvecklingen, bland annat på energi, inte heller kostnader för vattenskador på våra gamla hus.
- vi är lyckligt lottade med låga räntesatser på våra fastighetslån, förhoppningsvis ännu en tid framöver.

8.3 REDOVISNING

Föreningen redovisar sedan 2017 enligt avskrivningsmetoden K3.

8.4 FINANSIERING

Föreningens lån är alla placerade hos Stadshypotek.

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

Styrelsen kommer framdeles att upphandla lån för att finansiera de större åtgärder på byggnaderna, vilka framgår av sammanställningen om framtida planerat underhåll.

02

8.5 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 2020

Rörelseintäkter	19 834 982
Rörelsekostnader	- 21 405 521
<u>Finansiella poster</u>	<u>- 657 245</u>
Årets resultat	- 2 227 784
Planerat underhåll	+ 5 194 999
<u>Avskrivningar</u>	<u>+ 1 270 622</u>
Årets sparande	4 237 838

Årets sparande per kvm (boarea + lokalarea = 21 183 kvm) beräknas till 200 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.

8.6 NYCKELTAL

Med ökad skuldsättning kommer räntekänsligheten att öka. I det tänkta fallet att alla räntesatser vore 1 % högre skulle årsavgiften behöva vara 3,9 % högre för att föreningen skulle vara i oförändrat ekonomiskt läge.

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

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

02

9 OM BOKSLUTETS NOTER

Nettoomsättning (not 1)

Hyror har uppgått till 5 938 tusen kronor fördelat på	
Hyror för lokaler	3 700
Hyror för garageplatser	2 187
Förrådshyror	51
Övriga intäkter kronor har uppgått till 374 tusen kr och i det ingår	
Hyror	79
Rättsskydd (utbetalning från fastighetsförsäkring)	224
Överlåtelseavgifter	22
Pantförskrivningsavgifter	28
Avgift för andrahandsupplåtelse	16
Avgifts- och hyresbortfall om 291 tusen kronor avser i huvudsak vakanser i garagen	
Hyresbortfall, vakanser i garagen	- 269

Fastighetsskötsel och lokalvård (not 3, Drift och underhåll)

Fastighetsskötsel och lokalvård har uppgått till 2 016 tusen kronor.
Avgift till Kista sopsugssamfällighet har tidigare år ingått här, men har nu fått en egen post.
För jämförelsen har kolumnen för år 2019 anpassats.
De största delposterna var följande i tusental kronor:

Fastighetsskötsel, byggnad	384
Markskötsel, exklusive snöröjning och halkbekämpning	305
Snöröjning och halkbekämpning	60
Städning av trapphus och gemensamma lokaler	495
Extra städning	74
Serviceavtal	278

Reparationer (not 3, Drift och underhåll)

Föreningens kostnader för reparationer, **förutom vattenskador**, är spritt på många poster. De största har under året avsett entrégolv, dörrar, tvättutrustning, garage, garageportar, lås-/bokningssystem, avlopp, och trädgård. Kostnaderna anges nedan i tusental kr.

2020	2 320
2019	1 465
2018	1 526
2017	1 350
2016	818
2015	1 282
2014	883

02

Sophämtning (not 3, Drift och underhåll)

Sophämtning om 26 tusen kr avser kostnader för att ta hand om avfall som medlemmar dumpat.

Förvaltningsarvodena (not 3, Drift och underhåll)

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Kostnaden för detta uppgick till 749 tusen kronor.

Föreningen har köpt extra tjänster till en kostnad om 68 tusen kronor av HSB Stockholm, i vilket ingår trapphustillsyn om 40 tusen kronor.

Övriga driftskostnader (not 3, Drift och underhåll)

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

Överlåtelse	28
Pantförskrivningar	21

Övriga externa kostnader (not 4)

Förbrukningsinventarier och varuinköp avser bland annat ljuskällor.

I administrationskostnader om 55 tusen kronor ingår:

Möteskostnader	7
trycksaker, telefon, kontorsmaterial	32

I juristkostnader ingår

medlemsärenden (6 ärenden)	53
hyreskontrakt	108
entreprenad	256

Tidigare år har juristkostnader ingått i administrationskostnader, men har nu fått en egen post. För jämförelsen har kolumnen för år 2019 anpassats.

Medlemsavgifter avser medlemskap i HSB 0.2

10 MEDLEMSINFORMATION

10.1 ALLMÄNT

Föreningen hade 320 medlemmar vid årets utgång.

Antal medlemmar har under åren 2011-2020 varierat mellan 312 och 322.

Under 2020 har 16 övergångar av bostadsrätter skett, varav 3 var 2or, 10 var 3or, och 3 var 4or.

Antal övergångar de senaste åren har varit:

	<u>köp</u>	<u>gåva</u>	<u>arv</u>	<u>bodelning</u>
2020	16	0	0	0
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)

2020	5
2019	11
2018	7
2017	9
2016	10
2015	6
2014	6

10.2 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 vbdrejo@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.

10.3 INFORMATION

Informationsbladet Drejönytt delades ut vid 4 tillfällen, i mars, april och två i november.

02

ORG NR 716416-3888

10.4 AVGIFTER

I årsavgiften ingår

- värme,
- vatten
- kabel-TV med digitalt grundutbud (från Com Hem)
- bredband 1000/1000 (från Stockholms Stadsnät, STOSN)

Föreningen har gjort avsättning till inre fond, för medlem att nyttja till underhåll av lägenheten. Under 2021 kommer avsättning till inre fond att avbrytas. Medlem som har medel på inre fonden kan som tidigare ta ut dem för underhåll av lägenheten.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift, avgift vid pantförskrivning, och andrahandsupplåtelse med det belopp som stadgarna medger.

10.5 HYROR

Det kostar 500 kr att hyra föreningslokalen.

Att hyra bilplats i varmgarage har kostat 760 kr/mån och i kallgarage 600 kr/månad.

10.6 DIGITALT UTBUD

Leverantörer av TV och bredband är Com Hem och Stockholms stadsnät, STOSN. Medlem kan teckna avtal med dessa om extratjänster utöver vad föreningen erbjuder.

02

11 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
2020	53 580	663	1,24
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

12 FASTIGHETSLÅN

Belopp i kronor

Lånenr	Teckningsdat	Förfalldat	Saldo 2020-01-01	Saldo 2020-12-31	Amortering/år
119218	2018-09-01	2021-09-01	13 100 000	12 700 000	400 000
296394	2018-06-01	2023-06-01	9 000 000	8 500 000	500 000
375354	2019-07-07	2024-07-08	13 190 000	12 830 000	360 000
83580	2015-06-01	2025-06-01	7 500 000	7 000 000	500 000
344623	2019-02-27	2020-02-26	5 000 000		0
414328	2020-02-27	2021-02-26		5 000 000	0
83579	2015-06-01	2020-06-01	7 950 000	0	400 000
427159	2020-06-01	2023-06-01	7 750 000	7 550 000	400 000

Lånenr	Räntebindingstid	Räntesats	Från datum	Till datum
119218	2021-09-01	0,99 %	2020-01-01	2020-12-31
296394	2023-06-01	1,49 %	2020-01-01	2020-12-31
375354	2024-07-08	1,04 %	2020-01-01	2020-12-31
83580	2025-06-01	2,37%	2020-01-01	2020-12-31
344623	3 mån	0,55 %	2020-01-01	2020-02-26
414328	3 mån	0,43 – 0,72 %	2020-02-27	2020-12-31
83579	2020-06-01	1,35 %	2020-01-01	2020-06-01
427159	2020-06-01	0,92 %	2020-06-01	2020-12-31

Lånenr	Ränta
119218	127 909
296394	130 805
375354	134 898
83580	172 475
344623	4 354
414328	26 642
83579	45 062
427159	41 010

02

13 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 686 900	1 441 400	2 834 788	-5 227 287	2 525 060
Reservering till fond 2020			2 452 642	-2 452 642	
Anspråktagande av fond 2020			-5 194 999	5 194 999	
Balanserad i ny räkning				2 525 060	-2 525 060
Upplåtelse lägenheter	11 200	2 513 800			
Årets resultat					-2 227 784
Belopp vid årets slut	2 698 100	3 955 200	92 431	40 130	-2 227 784

02

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	766	735	680	660	660
Totala intäkter kr/kvm*	918	856	800	740	718
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	199	180	185	60	155
Belåning, kr/kvm	2 514	2 616	2 482	2 558	1 947
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	688	643	587	656	539
Energikostnader kr/kvm	191	201	205	210	185

*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 ränteintäkter) 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

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	19 682	18 543	17 429	16 142	15 347
Resultat efter finansiella poster	-2 228	2 525	731	-10 064	572
Soliditet	7%	6%	3%	2%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

15 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Att uttag ur underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar årets periodiska underhåll, dvs 5 194 999 kronor.

Att underhållsfonden tillförs ett belopp enligt underhållsplanen 2 452 642 kronor.

Därmed finns det 92 431 kr reserverat i underhållsfonden.
Balanserat resultat ökar från -5 227 287 kronor till +40 130 kronor.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 2 702 227
Årets resultat	- 2 227 784
Reservering till underhållsfond	- 2 452 642
<u>Ianspråktagande av underhållsfond</u>	<u>5 194 999</u>
Summa till stämmans förfogande	- 2 187 654

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	- 2 187 654
-------------------------	-------------

02



Org Nr: 716416-3888

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Org.nr: 716416-3888

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 682 240	18 542 672
Övriga rörelseintäkter	Not 2	152 742	45 245
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 587 733	-12 854 636
Övriga externa kostnader	Not 4	-921 762	-797 094
Planerat underhåll		-5 194 999	-84 206
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-430 405	-411 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 270 622</u>	<u>-1 233 497</u>
Summa rörelsekostnader		-21 405 521	-15 380 674
Rörelseresultat		-1 570 539	3 207 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 968	4 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-663 213</u>	<u>-686 772</u>
Summa finansiella poster		-657 245	-682 184
Årets resultat		-2 227 784	2 525 060

0.2



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 8	54 344 166	54 114 788
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 855 663	2 540 389
		<u>61 199 829</u>	<u>56 655 176</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 200 329</u>	<u>56 655 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		70 187	134 632
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 678 937	9 198 115
Övriga fordringar	Not 11	296 015	329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 142 227	891 449
		<u>7 187 366</u>	<u>10 224 526</u>
Kassa och bank	Not 13	23 519	23 219
Summa omsättningstillgångar		<u>7 210 886</u>	<u>10 247 745</u>
Summa tillgångar		<u>68 411 214</u>	<u>66 903 421</u>

02



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 698 100

2 686 900

Upplåtelseavgifter

3 955 200

1 441 400

Yttre underhållsfond

92 431

2 834 788

6 745 731

6 963 088*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

40 130

-5 227 287

Årets resultat

-2 227 784

2 525 060

-2 187 654

-2 702 227

Summa eget kapital

4 558 077

4 260 861**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

37 640 000

53 580 000

37 640 000

53 580 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 940 000

2 160 000

Leverantörsskulder

2 555 133

1 153 274

Skatteskulder

34 481

21 793

Fond för inre underhåll

1 557 530

1 512 587

Övriga skulder

Not 16

0

2 202 339

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

6 125 994

2 012 568

26 213 137

9 062 560

Summa skulder

63 853 137

62 642 560

Summa eget kapital och skulder

68 411 214

66 903 421

02



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 227 784	2 525 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 270 622	1 233 497
Kassaflöde från löpande verksamhet	-957 162	3 758 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-482 019	-130 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 370 577	-39 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 931 396	3 587 993
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 815 275	-317 699
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 815 275	-317 699
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 160 000	2 840 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 525 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	365 000	2 840 000
Årets kassaflöde	-3 518 878	6 110 295
Likvida medel vid årets början	9 221 335	3 111 040
Likvida medel vid årets slut	5 702 457	9 221 335

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö 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 1,64% 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 1 429 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 42 098 511 kr.

02



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 774 918	13 208 496
Hyror	5 938 262	5 739 893
Övriga intäkter	378 756	199 159
Bruttoomsättning	<u>20 091 936</u>	<u>19 147 548</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-290 851	-483 463
Hysesförluster	-9	-2 576
Avsatt till inre fond	-118 836	-118 837
	19 682 240	18 542 672
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsskador	152 742	45 245
	152 742	45 245
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 594 365	1 717 335
Reparationer	4 057 311	2 903 974
El	519 976	650 289
Uppvärmning	3 218 995	3 472 740
Vatten	595 698	520 369
Sopsug	421 604	421 604
Sophämtning	25 662	46 406
Fastighetsförsäkring	176 150	173 172
Kabel-TV och bredband	291 275	242 067
Fastighetskatt och fastighetsavgift	614 676	601 988
Förvaltningsarvoden	817 198	855 597
Tomträttsavgäld	1 205 600	1 172 937
Övriga driftkostnader	49 223	76 158
	13 587 733	12 854 636
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	40 390	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	149 694	68 517
Administrationskostnader	54 761	91 936
Juristkostnader	434 920	462 333
Extern revision	18 200	22 000
Konsultkostnader	152 356	80 868
Medlemsavgifter	71 440	71 440
	921 762	797 094
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	320 000	320 000
Revisionsarvode	15 000	10 000
Övriga arvoden	12 000	0
Sociala avgifter	76 385	81 241
Övriga personalkostnader	7 020	0
	430 405	411 241
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 187	3 451
Övriga ränteintäkter	1 781	1 136
	5 968	4 588
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	661 943	684 844
Övriga räntekostnader	1 270	1 928
	663 213	686 772

20



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	75 615 859	75 615 859
Årets investeringar	1 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 115 859	75 615 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 501 071	-20 267 574
Årets avskrivningar	-1 270 622	-1 233 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 771 693	-21 501 071
Utgående bokfört värde	54 344 166	54 114 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 600 000
Summa taxeringsvärde	225 600 000	225 600 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 540 389	2 222 690
Årets investeringar	4 315 275	317 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 855 663	2 540 389
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	253 611	329
Momsfordran	42 404	0
Övriga kortfristiga fordringar	296 015	329
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 142 227	891 449
Förutbetalda kostnader	1 142 227	891 449

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

02



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	23 519	23 219
		23 519	23 219

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	119218	0,99%	2021-09-01	12 700 000	400 000
Stadshypotek AB	296394	1,49%	2023-06-01	8 500 000	500 000
Stadshypotek AB	375344	1,04%	2024-07-08	12 830 000	360 000
Stadshypotek AB	414328	0,55%	2021-05-26	5 000 000	0
Stadshypotek AB	427159	0,92%	2023-06-01	7 550 000	400 000
Stadshypotek AB	83580	2,37%	2025-06-01	7 000 000	500 000
				53 580 000	2 160 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 780 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 640 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 67 049 000 67 049 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	15 940 000	2 160 000
	15 940 000	2 160 000
Varav amortering	2 160 000	2 160 000

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	0	279 649
Övriga kortfristiga skulder	0	1 922 690
	0	2 202 339

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 234	55 335
Förutbetalda hyror och avgifter	1 913 639	1 320 049
Övriga upplupna kostnader	4 139 121	637 183
	6 125 994	2 012 568

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



Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 22/3-2021

Anna-Maria Ingerö

Barbro Westlund

Bertil Forsberg

Emelie Leach

Emilio Salale

Inger Majdotter

Jordanis Venos

Robin Nilsson

Sertan Uzel

Vår revisionsberättelse har

2021-03-26

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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Drejö 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 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 26 / 03 2021

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

.....
Aram Karimi
Av föreningen vald revisor