



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf RÖMÖ

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Brf Römö, nr 184, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2020

Tid: torsdag den 17 juni 18.30

Plats: Meddelas senare

Dagordning

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av Stämмоordförande
3. Stämмоordföranden meddelar sitt val av protokollförare
4. Röstlängd godkänns
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Dagordningen fastställs
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden under kommande verksamhetsår för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda på stämman
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val till övriga uppdrag i föreningen
25. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB regionalförening (distriktsombud)
26. Anmälda ärenden, Inga
27. Föreningsstämmans avslutande
28. Övriga frågor och information

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!!

Kista i maj 1 2020

Styrelsen



Org Nr: 716416-3896

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Org.nr: 716416-3896

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kastrup 3,5,7,8,9 i Stockholms kommun.
Tomt innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2026-06-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	272	20 060
Lokaler	9	1 519
Parkeringar och garageplatser	124	0

Föreningens fastighet är byggd 1976 värdeår 1976.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Putsning av fasader	Exkluderat Sorögatan 3 och 27 som är utförda i samband med terrassrenovering
2021	Nedre garage Sorögatan 27	Renovering samt komplettering av ev krav från MSB, (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Övre garage Sorögatan 27	Renovering samt förberedelser inför renovering av nedre garage tillika skyddsrum
2017	Terrass/fasad	Renovering av terrasser samt fasadputsning av Sorögatan 3
2013	Garage	Renovering av garage Sorögatan 3
2010	Fönster	Fönsterbyte samtliga fastigheter
2008	Tak	Omläggning av tak



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Övriga väsentliga händelser:

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska och administrativa förvaltningen skötts av HSB Stockholm. HSB Fastighetsservice har anlitats för fastighetsskötseln.

Mark- trädgårdsunderhåll

Björn entreprenad AB har skött mark och trädgårdsunderhåll. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen har skötts av Minic Profallt städ AB.

Hissunderhåll

Det löpande underhållet har skötts av hissfirmen Hissen AB

Römös Fritidskommitté, Verksamhetsåret 2020

På grund av Coronapandemin har ingen aktivitet genomförts

Fritidskommittén:

Shiraza Fouz
Solmaz Pourbaba
Huzefa Arsiwala
Shamsi Kordahmadi

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-06-25 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Claes Göran Gahm
Mohamed Zafrullah
Christos Gultidis
Camilla Bahceci
Per Nylén
Jean Gaby
Leon Koenig
Pamela Morris Williams
Anette Bodare

Roll

Ordförande
Vice ordförande/kassör
Informationsansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Carl Robert Engeström

Förvaltare /HSB representant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes-Göran Gahm, Leon Koenig, Per Nylén och Christos Gultidis.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av varit Claes-Göran Gahm, Mohamed Zafrullah, Ove Torstensson (till 2020-06-25) Per Nylén (från 2020-06-25) och Leon Koenig, två i förening.

Revisorer

Helene Wildner	Föreningsvald ordinarie
Iraklis Kokinidis	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	BoRevision i Sverige AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mohamed Zafrulla.

Valberedning

Valberedningen består av Nadja Moraitis (sammankallande), Eric Sutic och Tanis Aslan.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-12-15.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har regler och förordningar så att inga att ekonomiska oegentligheter sker.

Fakturahantering sker genom digitalt system, HSB ekonomisk förvaltning, där några behöriga i styrelsen måste attestera och utanordna fakturorna. En person attesterar och en annan utanordnar.

Miljö

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

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot nya och framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Detta underlättas av våra portombud som informerar nya medlemmar om regler i vår förening samt de bestämmelser som gäller för tex tvättstugor, miljöhus mm.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 360 (358) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 17 (31) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	693	693	693	693	672
Totala intäkter kr/kvm*	852	860	830	838	846
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	252	226	272	285	293
Belåning, kr/kvm	1 713	1 775	1 831	1 864	1 895
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	569	600	525	515	510
Energikostnader kr/kvm	190	187	200	179	170

*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.

lx



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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 bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster 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	19 176	19 536	18 882	19 047	19 260
Resultat efter finansiella poster	3 190	2 678	3 523	3 935	4 773
Soliditet	47%	45%	43%	39%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	19 176 080
Rörelsekostnader	- 15 461 906
Finansiella poster	- 523 856
Årets resultat	3 190 318
Planerat underhåll	+ 698 547
Avskrivningar	+ 1 544 919
Årets sparande	5 433 784
Årets sparande per kvm total yta	249

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 987 600	4 284 500	11 101 874	14 797 805	2 678 213
Reservering till fond 2020			1 584 000	-1 584 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-698 547	698 547	
Balanserad i ny räkning				2 678 213	-2 678 213
Årets resultat					3 190 318
Belopp vid årets slut	1 987 600	4 284 500	11 987 327	16 590 565	3 190 318

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	16 590 565
Årets resultat	3 190 318
	19 780 883

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	17 476 018
Årets resultat	3 190 318
Reservering till underhållsfond	-1 584 000
Ianspråktagande av underhållsfond	698 547
Summa till stämmans förfogande	19 780 883

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	19 780 883
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 176 080	19 536 466
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 459 933	-13 396 277
Övriga externa kostnader	Not 3	-278 672	-191 105
Planerat underhåll		-698 547	-692 603
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-479 835	-488 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 544 919	-1 505 369
Summa rörelsekostnader		-15 461 906	-16 273 771
Rörelseresultat		3 714 174	3 262 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 534	5 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-529 390	-590 021
Summa finansiella poster		-523 856	-584 482
Årets resultat		3 190 318	2 678 213

A

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	71 751 175	66 603 285
Inventarier och maskiner	Not 8	364 206	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	656 046
		<u>72 115 381</u>	<u>67 259 331</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	532 235	532 235
		<u>532 235</u>	<u>532 235</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>72 647 616</u>	<u>67 791 566</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		80 258	19 056
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 321 887	8 329 892
Övriga fordringar	Not 11	337 120	193 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 446 482	995 713
		<u>7 185 747</u>	<u>9 538 620</u>
Kassa och bank	Not 13	813 357	744 472

Summa omsättningstillgångar		<u>7 999 104</u>	<u>10 283 092</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar**80 646 720 78 074 657**

A

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 987 600	1 987 600
Upplåtelseavgifter	4 284 500	4 284 500
Yttre underhållsfond	11 987 327	11 101 874
	<u>18 259 427</u>	<u>17 373 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 590 565	14 797 805
Årets resultat	3 190 318	2 678 213
	<u>19 780 883</u>	<u>17 476 018</u>
Summa eget kapital	<u>38 040 310</u>	<u>34 849 992</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>18 570 000</u>	<u>37 484 074</u>
	18 570 000	37 484 074
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 18 797 012	1 232 190
Leverantörsskulder	1 926 619	1 262 067
Skatteskulder	41 028	26 884
Övriga skulder	Not 16 393 375	447 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 878 376</u>	<u>2 772 261</u>
	24 036 410	5 740 591
Summa skulder	42 606 410	43 224 665
Summa eget kapital och skulder	<u>80 646 720</u>	<u>78 074 657</u>

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 190 318	2 678 213
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 544 919	1 505 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 735 237	4 183 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-655 133	-500 869
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	730 997	1 007 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 811 101	4 690 166
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 001 835	-656 046
Investeringar i maskiner/inventarier	-399 134	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 400 969	-656 046
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 349 252	-1 224 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 349 252	-1 224 252
Årets kassaflöde	-2 939 120	2 809 868
Likvida medel vid årets början	9 074 364	6 264 497
Likvida medel vid årets slut	6 135 244	9 074 364

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



HSB bostadsrättsförening Römö 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 1,49 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 095 792 kr.

A

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 057 700	14 058 131
	Individuell mätning el	724 191	906 669
	Individuell mätning vatten	49 996	49 204
	Hyror	3 914 711	3 935 610
	Övriga intäkter	553 580	644 257
	Bruttoomsättning	19 300 178	19 593 871
	Avgifts- och hyresbortfall	-123 940	-57 150
	Hyresförluster	-158	-255
		19 176 080	19 536 466
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 479 170	1 562 942
	Reparationer	1 534 328	2 401 642
	El	1 276 367	1 599 415
	Uppvärmning	2 933 071	2 851 662
	Vatten	691 905	575 137
	Sophämtning	140 409	135 654
	Fastighetsförsäkring	339 650	301 621
	Kabel-TV och bredband	1 348 856	1 226 483
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	578 378	564 234
	Förvaltningsarvoden	782 969	825 962
	Tomträttsavgäld	1 288 276	1 281 817
	Övriga driftkostnader	66 554	69 707
		12 459 933	13 396 277
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	2 357	0
	Hyror och arrenden	20 800	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 460	10 568
	Administrationskostnader	91 362	78 225
	Extern revision	23 750	23 500
	Konsultkostnader	54 703	0
	Medlemsavgifter	79 240	78 812
		278 672	191 105
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	325 500	318 500
	Revisionsarvode	13 020	12 740
	Övriga arvoden	46 500	45 500
	Löner och övriga ersättningar	0	333
	Sociala avgifter	85 815	94 114
	Övriga personalkostnader	9 000	17 231
		479 835	488 418
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 551	2 812
	Övriga ränteintäkter	1 983	2 727
		5 534	5 539
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	526 111	589 937
	Övriga räntekostnader	3 279	84
		529 390	590 021

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	94 738 976	94 738 976
Årets investeringar	6 657 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 396 857	94 738 976
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 135 692	-26 630 323
Årets avskrivningar	-1 509 990	-1 505 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 645 682	-28 135 692
Utgående bokfört värde	71 751 175	66 603 285
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 569 000	4 569 000
Summa taxeringsvärde	233 969 000	233 969 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	72 132	72 132
Årets utrangeringar	-72 132	0
Årets investeringar	399 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 134	72 132
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-72 132	-72 132
Årets avskrivningar	-34 928	0
Årets utrangeringar	72 132	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 928	-72 132
Bokfört värde	364 206	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	656 046	0
Årets investeringar	6 001 835	656 046
Omklassificering till byggnad	-6 657 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	656 046
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Swedbank ingående anskaffningsvärde	532 235	532 235
*Swedbank utgående ackumulerade anskaffningsvärden	532 235	532 235
*Swedbank Robus Bas Mix marknadsvärde 31/12-2020, 647 329 kr		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	49 097	48 974
Skattefordran	33 672	4 018
Övriga fordringar	254 351	140 966
	337 120	193 958

A

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 446 482	995 713
	1 446 482	995 713

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

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	7 272	7 272
Handelsbanken	73 019	73 619
Nordea	129 326	129 326
Övriga bankkonton	603 741	534 256
	813 357	744 472

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22920405	1,04%	2021-09-07	5 690 167	150 000
SBAB	22920448	1,04%	2021-09-06	5 690 167	150 000
Stadshypotek AB	250783	1,69%	2022-09-30	12 350 000	200 000
Stadshypotek AB	457200	0,94%	2025-10-30	6 737 500	192 500
Stadshypotek AB	910560	1,65%	2021-01-05	3 024 178	31 752
Swedbank	2653238598	1,06%	2021-09-24	4 000 000	500 000
				37 492 012	1 224 252

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 466 240

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 570 000

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 51 453 000 51 453 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	18 797 012	1 232 190
	18 797 012	1 232 190

Varav amortering 1 224 252 1 232 190

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	393 313	402 691
Källskatt	0	845
Övriga kortfristiga skulder	62	43 653
	393 375	447 189

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 071	65 883
Förutbetalda hyror och avgifter	1 438 113	1 555 763
Övriga upplupna kostnader	1 407 192	1 150 615
	2 878 376	2 772 261

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





HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

20/4 2021



Anette Bodare



Camilla Bahceci



Christos Gultidis



Claes-Göran Gahm



Jean Gaby



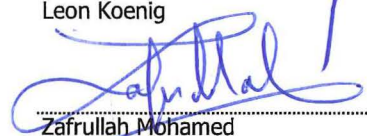
Leon Koenig



Pamela Morris Williams



Per Nylén



Zafrullah Mohamed

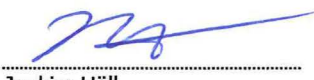
Vår revisionsberättelse har 2021-05-01

lämnats beträffande denna årsredovisning



Helene Wildner

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Römö i Stockholm, org.nr. 716416-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

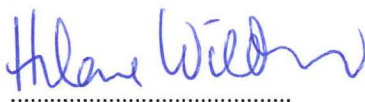
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 1 / 5 - 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helene Wildner
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor