



HSB BRF SAMSÖ

Årsredovisning

2019



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

**Dagordning vid ordinarie föreningsstämma
i HSBs bostadsrättsförening Samsö i Stockholm.**

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter.
19. Val av revisor/er och suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. (Propositioner och motioner).
24. Föreningsstämmans avslutande.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Samsö i Stockholm, får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 --- 2019-12-31.

Detta är HSB bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Föreningen bildades den 29 januari 1976 och registrerades vid Länsstyrelsen i Stockholms län den 18 mars 1976 och inflyttning skedde 1977 - 1978. Värdeår 1978.

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

Föreningens organisationsnummer är 716416-3904. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger tre fastigheter bebyggda med sju flerfamiljshus med adresserna Köpenhamngatan 10-40 i Stockholms kommun.

<u>Fastighet</u>	<u>Hus</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Areal</u>
Kastrup 13	215 och 216	Köpenhamngatan 10-14 och 16	5888 m ²
Kastrup 14	218, 220 och 221	Köpenhamngatan 22-26, 30-32 och 34-40	7849 m ²
Kastrup 15	217 och 219	Köpenhamngatan 18-20 och 28	2984 m ²

Den sammanlagda fastighetsarealen ("tomtmarksytan") är 16 721 kvm.

Föreningen har 249 bostadsrättslägenheter, två stycken av dessa på vardera 83,5 kvm innehas av föreningen och hyrs ut till Stockholms Stad. ("Gruppboendestäder").

Total lägenhetsyta är 17 761 kvm

Föreningen har dessutom:

En lokal på 280,5 kvadratmeter på Köpenhamngatan 26 som hyrs ut till Stockholm stad (förskolan Järvagården).

En mindre affärslokal på 46 kvm (frisör) samt antennplatser för telekommunikation som hyrs ut på Köpenhamngatan 30.

103 förråd som hyrs ut till medlemmarna.

132 garageplatser i två plan vardera i husen på Köpenhamngatan 16 & 28 som hyrs ut till boende i föreningen

19 Bilplatser utomhus fördelat på tre ytor på föreningens mark och förfoganderätt över 66 bilplatser utomhus under T-banan i hörnet av Köpenhamngatan och Danmarks väg.

Cirka 35 av bilplatserna utgörs av betalparkeringar vilka administreras av Stockholm Parkering AB via ett arrendeavtal.

Övriga bilplatser utgörs av förhyrda platser till både boende och externa kunder.

07

Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.

En styrelseansvarsförsäkring tecknats i AIG Europe Limited.

Samfällighet

Föreningen är del i Kista Sopsug samfällighetsförening med andelstalet 7,642 %. Kista sopsug driver ett sopsugsystem för hushållssopor i området väster om Kista centrum, samtliga sopnedkast i föreningens hus betjänas av detta system.

Övrigt:

Föreningen har ett gruppavtal med Telenor, f.d. Bredbandsbolaget. Samtliga bostäder har genom detta tillgång till 10/100Mbit bredband samt IP telefoni.

Föreningen har ett eget system för kabel TV, som sköts av AT Installation.

Kostnaderna för kabel TV och Bredband finansieras från och med kvartal fyra 2014 med en obligatorisk avgift om 225 kronor per bostadsrättslägenhet och månad. (125:- för bredband och 100:- för kabel TV)

Adresser

Postadress: HSB Brf Samsö i Stockholm
c/o HSB Akalla
Finlandsgatan 10
164 74 Akalla

Fakturaadress: HSB's Brf Samsö
Ref 99221860
FE 391
838 73 Frösön

Hemsida: www.hsb.se/stockholm/samso

E-postadress: styrelsen@samso.nu

Förtroendevalda

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019, totalt 32 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelse

Föreningens styrelse har under mandatperioden bestått av tio ordinarie ledamöter. Styrelsen har konstituerat sig så här:

Paul Staffas	ordförande
Eva Parissay	vice ordförande
Sorina Vulelici	sekreterare
Rickard Israelsson	ledamot
Zahra Rostami	ledamot
Agron Nanaj	ledamot
Omid Abovei	ledamot
Kerstin Wedlin	ledamot
Johan Palme	ledamot
Anders Wiktorsson	ledamot (Utsedd av HSB)

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Eva Parissay, Sorina Vulelici, Zahra Rostami, Agron Nanaj och Omid Abovei

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 12 protokollförda sammanträden, medräknat det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit Paul Staffas, Eva Parissay, Sorina Vulelici och Rickard Israelsson, två i förening.

Revisorer

De revisorer som valdes vid stämman 2019 (Henrik Janbell med Asi Rebati som suppleant) , ersattes vid en extrastämma i 2020-02-13 av Bengt-Erik Karlsson och Kerstin Störtebäcker. Förutom de föreningsvalda revisorerna har även en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB skött revisionen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sigyn Olsson (sammankallande), Anna Plog och Olle Sandberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Planen bygger på "REPAB-koder" och finns i digital form hos HSB.

02

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

Trappstädningen har skötts av Panjetas Rent och Fint AB tom 2019-12-31.

Trädgård- och snörenhållning har skötts av HSB Mark.

Hissar och garageportar har skötts av Cityhiss AB.

Parkeringsbevakningen har skötts av Stockholm Stads Parkering AB

Bostadsrättsöverlåtelser och medlemsantal

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Antal överlåtelser	18	12	25	20	26	22	24	19
Antal medlemmar	324	325	324	327	318	319	319	313

(Antal medlemmar vid utgången av respektive verksamhetsår.)

De överlåtelser som gjordes via köp, gjordes till ett medelpris om 32 523 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Överlåtelsepriserna varierade mellan 26 466 och 46 232 kronor per kvadratmeter.

02

MånadAvgiftsutvecklingen för bostadsrättslägenheterna

År	Förändring
2008	0%
2009	En avgiftsfri månad.
2010	0%
2011	En avgiftsfri månad.
2012	En avgiftsfri månad
2013	En avgiftsfri månad
2014	-3% Från och med kvartal 4 *
2015	Två avgiftsfria månader
2016	En avgiftsfri månad
2017	En avgiftsfri månad
2018	En avgiftsfri månad
2019	0%
2020	0%

*) 2014 infördes en obligatorisk avgift från bredband och Kabel TV på 225:- per lägenhet och månad. I tabellen ovan räknas den avgiften som en del av månadsavgiften. (Avgiften minskades med 10% därefter adderades 225:- på alla lägenheters månadsavgifter, så det verkliga utfallet beror på lägenhetens andelstal)

Den låga räntenivån spär på effekten av det friköp av tomträtterna Kastrup 13, 14 & 15 som gjordes för mer än tio år sedan. En tomträttsavgäld kan ju betraktas som en räntekostnad på den skuld som motsvarar taxeringsvärdet på tomträtten. (När friköpet gjordes var tomträttsavgälderna ca 1 miljon kronor per år, och priset för friköpet var lika med taxeringsvärdet)

Nuvarande fastighetslån på 50 000 000 består av ett lån på 20 000 000 som löper med 0,49% ränta t.o.m. Q3 2023, och ett lån på 30 000 000 som löper med 0,95% ränta t.o.m. Q2 2021. Så även de närmaste åren, kommer räntekostnaderna att vara historiskt låga

Som jämförelse så betalade bostadsrättsinnehavarna i Brf Samsö över 3,5 miljoner i tomträttsavgäld och räntor år 2001 (motsvarar nästan 4,4 miljoner idag) , under 2020 kommer den kostnaden att vara strax under 400 000:-

En "besparing" på ca 225:- per kvadratmeter lägenhetsyta och år, jämfört med för 20 år sedan !

02

Ett urval av periodiska underhållsåtgärder utförda och påbörjade 2019

- Nya l.e.d armaturer i trapphusen.
- Golvbrunnsbyte i lägenheter som renoverat badrum.
- Nytt bastuaggregat
- Dataförbindelse mellan undercentralerna i K16 & 28
- Komplettering av VVC ombyggnad (en stam som missats)
- Ny frekvensomvandlare till hissmaskin K14
- Startkostnader (Underlag och upphandling) takombyggnad K24
- Trafikbom norra gårdsinfarten

Under 2019 har fackmän utfört besiktning av tak, ventilation samt hissar och portar.



Ett urval av kommande planerat underhåll och investeringar/ombyggnader :

Beslutat 2020:

Ombyggnad av yttertaket på Köpenhamngatan 24

Byte av kompressorkärl, UC K28.

Ej beslutat men troligt under 2020:

Byte av bärlinor i 3-4, hissar

Markinstallationer (Granitkantsten), Planteringar.

Målningsarbeten yttre träpartier

Fasadtvätt på utsatta ställen

Slamsugning av dagvattenbrunnar

Asfaltskompletteringar

Andra större åtgärder 2020-2030:

Renovering av takens ytskikt.

Stambyte

Renovering av betongbjälklag i garagen.

Fasad- och avvattningsåtgärder på loftgångshuset mot Köpenhamngatan.

02

Ekonomiöversikt

Resultat och ställning, i tkr

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	12 354	11 715	13 167	12 715	12 173
Rörelseresultat	2 013	1 007	1 532	833	134
Resultat efter finansiella poster	1 590	573	1 137	440	-649
Balansomslutning	70 353	68 406	67 070	66 006	66 819
Summa eget kapital	16 787	15 196	14 623	13 486	13 046
Skulder till kreditinstitut	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Soliditet, %	23,9	22,2	21,8	20,4	19,5

Nyckeltal nedan anges i kronor per kvadratmeter och år:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Drift*	476	464	465	457	527
Belåning, (Per kvm bostäder)	2815	2815	2815	2815	2815

Ordinarie årsavgift för bostäder kr/kvm/år	577	577	577	577	577
Ordinarie årsavgift exklusive data & TV	539	539	539	539	539
Obligatorisk avgift för data & TV	38	38	38	38	38
Aviserade avgifter för bostäder/kvm/år	539	531	531	531	485

(Ordinarie årsavgift anges inklusive informationsöverföringsavgifter)

*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler, exklusive garagen och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. Kostnader för kabel-TV och bredband inkluderade.

Ovanstående nyckeltal uträknade på 17761 kvm lägenhetsyta (249 lgh) och 18094 kvm summa lägenhet och lokalyta. Garagen är inte medräknade.

De två bostadsrätter som föreningen innehar och hyr ut till Stockholms stad har medräknats som om de vore bostadsrätter med vardera 44 508:- + 2700:- i årsavgift. (Totalt 94 416 inkl kabel-TV och bredband)

07

Förändring eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Yttre uh fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 742 800	3 024 800	1 302 311	8 552 913	573 508
Reservering till fond 2019			892 000	-892 000	
lanspråktagande av fond 2019			-397 247	397 247	
Balanserad i ny räkning				573 508	-573 508
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 590 226
Belopp vid årets slut	1 742 800	3 024 800	1 797 064	8 631 668	1 590 226

Styrelsens resultatdisposition:

Balanserat resultat	9 126 420
Årets resultat	1 590 226
Reservering till underhållsfond	- 892 000
<u>lanspråktagande av underhållsfond</u>	<u>397 247</u>
Summa till stämmans förfogande	10 221 893

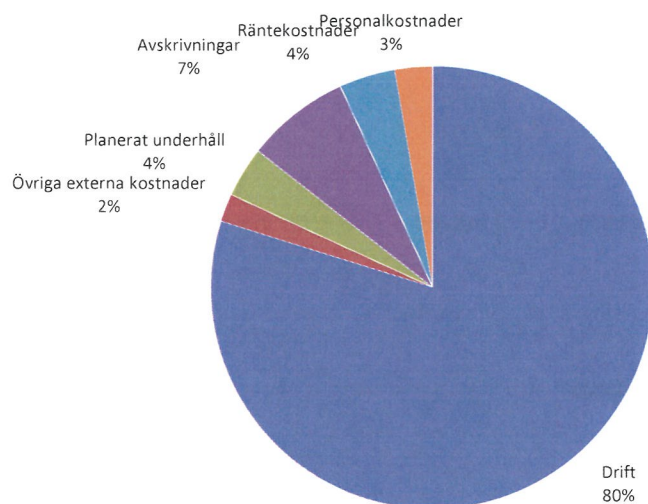
Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning:

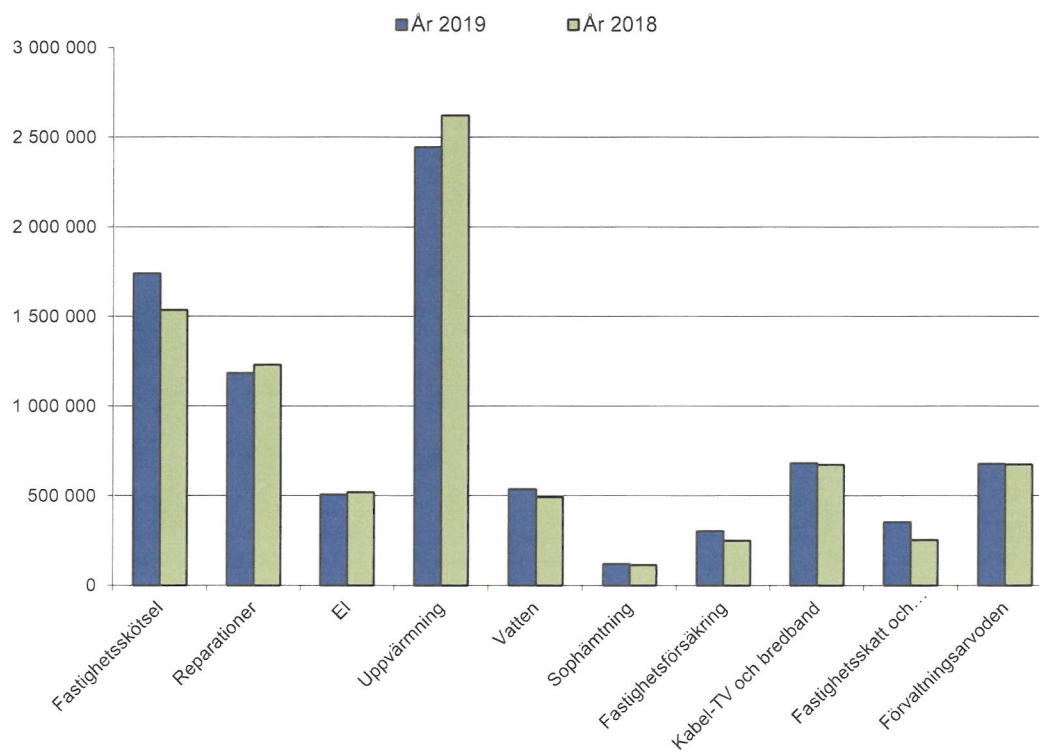
10 221 893 *oz*

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 716416-3904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 353 942	11 714 601
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 606 544	-8 395 102
Övriga externa kostnader	Not 3	-221 385	-356 182
Planerat underhåll		-397 247	-832 082
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-299 118	-307 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-816 511	-816 511
Summa rörelsekostnader		-10 340 805	-10 707 284
Rörelseresultat		2 013 138	1 007 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 458	16 871
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-438 370	-450 680
Summa finansiella poster		-422 912	-433 809
Årets resultat		1 590 226	573 508

07

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

Byggnader och mark

Not 7	57 062 826	57 879 338
	<u>57 062 826</u>	<u>57 879 338</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>57 063 326</u>	<u>57 879 838</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 9	15 200	15 200
-------	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 000	8 614
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 525 116	3 873 576
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

2 970 361	2 967 394
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	58 606	123 521
--------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	846 349	679 941
--------	---------	---------

<u>10 402 432</u>	<u>7 653 045</u>
-------------------	------------------

Kassa och bank

Not 12	2 872 113	2 857 714
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>13 289 745</u>	<u>10 525 960</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>70 353 072</u>	<u>68 405 797</u>
-------------------	-------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 742 800

1 742 800

Upplåtelseavgifter

3 024 800

3 024 800

Yttre underhållsfond

1 797 063

1 302 311

6 564 663

6 069 911*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 631 669

8 552 913

Årets resultat

1 590 226

573 508

10 221 894

9 126 421

Summa eget kapital

16 786 557

15 196 332**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

50 000 000

50 000 000

50 000 000

50 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 436 999

1 079 997

Fond för inre underhåll

310 484

319 453

Övriga skulder

Not 14

112 820

99 175

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 706 212

1 710 841

3 566 514

3 209 466

Summa skulder

53 566 514

53 209 466

Summa eget kapital och skulder

70 353 072

68 405 797

07

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 590 226	573 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	816 511	816 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 406 737	1 390 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 879	-117 188
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	357 049	762 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 668 907	2 035 515
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	2 668 907	2 035 515
Likvida medel vid årets början	9 698 684	7 663 169
Likvida medel vid årets slut	12 367 590	9 698 684

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



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 822 657 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 480 340	8 689 867
	Hyror	1 776 798	1 778 005
	Bredband	370 464	370 617
	Övriga intäkter	804 612	934 502
	Bruttoomsättning	12 432 214	11 772 991
	Avgifts- och hyresbortfall	-77 792	-57 730
	Hyresförluster	-480	-660
		12 353 942	11 714 601
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 738 734	1 536 766
	Reparationer	1 184 003	1 231 747
	El	506 921	519 321
	Uppvärmning	2 446 835	2 622 663
	Vatten	536 069	492 194
	Sophämtning	118 683	113 667
	Fastighetsförsäkring	303 489	248 758
	Kabel-TV och bredband	682 855	672 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	353 213	253 353
	Förvaltningsarvoden	677 900	674 609
	Övriga driftkostnader	57 842	29 187
		8 606 544	8 395 102
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 263	3 021
	Administrationskostnader	93 307	259 878
	Extern revision	20 875	20 363
	Medlemsavgifter	76 940	72 920
		221 385	356 182
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	222 060	220 583
	Revisionsarvode	0	8 960
	Övriga arvoden	9 099	11 460
	Sociala avgifter	67 759	66 203
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		299 118	307 406
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 968	878
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 967	2 964
	Övriga ränteintäkter	10 522	13 028
		15 458	16 871
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	437 219	449 180
	Övriga räntekostnader	1 151	1 500
		438 370	450 680

02



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	59 142 645	59 142 645
Anskaffningsvärde mark	21 305 600	21 305 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 448 245	80 448 245
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 568 907	-21 752 396
Årets avskrivningar	-816 511	-816 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 385 419	-22 568 907
Utgående bokfört värde	57 062 826	57 879 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	913 000	521 000
Summa taxeringsvärde	196 713 000	134 921 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Bostadsrätter		
Lägenhetsnummer 226	7 600	7 600
Lägenhetsnummer 227	7 600	7 600
	15 200	15 200
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 236	6 395
Skattefordran	52 370	3 460
Övriga fordringar	0	113 666
	58 606	123 521

07



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 19/5-2020

Agron Nanaaj

Agron Nanaaj

Anders Wiktorsson

Anders Wiktorsson

Eva Parissay

Eva Parissay

Johan Palme

Johan Palme

Kerstin Wedlin

Kerstin Wedlin

Omid Abouei

Omid Abouei

Paul Staffas

Paul Staffas

Rickard Israelsson

Rickard Israelsson

Sorina Vuletic

Sorina Vuletic

Z. Rostami

Zahra Rostami

Vår revisionsberättelse har

2020-05-28

lämnats beträffande denna årsredovisning

Bengt-Erik Karlsson

Bengt-Erik Karlsson

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	846 349	679 941			
	846 349	679 941			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
SBAB	2 862 959	2 853 161			
Nordea	9 154	4 554			
	2 872 113	2 857 714			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	234580	0,95%	2021-06-30	30 000 000	0
Swedbank hypotek	2759510452	0,49%	2022-09-23	20 000 000	0
				50 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				58 241 000	58 241 000
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				100	100
Momsskuld				62 413	16 306
Källskatt				34 091	68 325
Övriga kortfristiga skulder				16 216	14 444
				112 820	99 175
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				41 384	12 300
Förutbetalda hyror och avgifter				1 137 274	1 019 597
Övriga upplupna kostnader				527 554	678 944
				1 706 212	1 710 841
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samsö i Stockholm, org.nr. 716416-3904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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.

oz

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 Samsö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 28/05-2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Erik Karlsson
Av föreningen vald revisor