

Årsredovisning 2020

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i
Stockholm**

Dagordning

vid ordinarie föreningsstämma i HSBs bostadsrättsförening Samsö i Kista onsdagen den 23 Juni 2021.

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 2020-01-01 --- 2020-12-31.

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. ("Gruppbestäder").

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 Danmarksvägen.

Cirka 35 av bilplatserna utgörs av betalparkeringar vilka under 2020 administrerades av Stockholm Parkering AB via ett arrendeavtal. Från 2021 utökades dessa till ca 45st i samband med att Avarn Security blev ny arrendtor.

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 som ger samtliga bostadsrätter tillgång till bredband samt IP telefoni. Under hösten 2020 tog Stockholm Stadsnät över efter den tidigare operatören Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)

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. Avgiften för Kabel-TV är 100:- per månad och lägenhet. Avgiften för bredband sänktes från 125:- till 70:- per månad från och med årsskiftet 2020/2021.

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 07

Förtroendevalda

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2020 totalt 32 röstberättigade medlemmar deltog samt en via fullmakt.

Styrelse

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

Paul Staffas	ordförande (t.o.m mitten av maj)
Eva Parissay	vice ordförande
Sorina Vulelici	sekreterare
Richard 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.

Paul Staffas avgick från styrelsen något i förtid p.g.a. utflyttning. Under kvarvarande mandattid fram till stämman tog vice ordförande över det uppdraget.

I tur att avgå vid ordinarie stämma är därför Rickard Israelsson, Kerstin Wedlin och Johan Palme.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 protokollförda sammanträden, medräknat det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit Paul Staffas (t.o.m mitten av maj), Eva Parissay, Sorina Vulelici och Rickard Israelsson, två i förening.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Birgitta och Sten Ternblad med Denis Taskiran som suppleant. 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.

07

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.

Underhållsplanen är f.n. under omarbetning och saknar därför en hel del poster.

På grund av detta (och att fonden inte ska bli negativ) föreslås en betydligt större yttre fondering än vad planen i dagsläget stipulerar.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

Trappstädningen har skötts av Tarjas Städ AB.

Trädgård- och snörenhållning har skötts av HSB Mark.

Hissar och garageportar har skötts av Cityhiss AB.

Parkeringsbevakningen har skötts av Stockholm Stads Parkering AB.

Bostadsrättsöverlåtelse och medlemsantal

År	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Antal överlåtelse	17	18	12	25	20	26	22	24
Antal medlemmar	326	324	325	324	327	318	319	319

(Antal medlemmar vid utgången av respektive verksamhetsår)

De överlåtelse som gjordes via köp (12st), gjordes till ett medelpris om 35871 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Överlåtelsepriserna varierade mellan 30 322 och 48 889 kronor per kvadratmeter.

07

MånadAvgiftsutvecklingen för bostadsrättslägenheterna

<u>År</u>	<u>Förändring</u>
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%
2021	-1,7% **

*) 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)

**) Sänkning av bredbandsavgiften med 55:- /per månad.

Hur har vi då kunnat hålla ner avgifterna på det här sättet?

De senaste årens (och som det verkar även kommande års) historiskt låga räntenivåer har gjort att friköpet av föreningens tomträtter blivit betydligt gynnsammare än vad man rimligtvis kunde ana när friköpet gjordes för drygt 10 år sedan. Förutom att tomträttsavgälden ersatts av en betydligt lägre räntekostnad, har vi ju även sluppit höjningar av tomträttsavgälden!

Hade vi haft kvar tomträtterna och behövt leva med räntekostnaderna som fanns för 10-20 år sedan hade månadsavgiften behövt vara ca 40% högre!

Även andra mindre förbättringar som att kunna få ca 500 000:- mer i parkeringsavgifter per år påverkar ju även det positivt.

Framtiden för avgifterna

Eftersom kostnader för allt annat som t.ex. fjärrvärme, vatten och avlopp, el, förvaltning, mark- och fastighetsskötsel, sophämtning, skador mm har ökat och fortsätter att öka varje år så kommer det naturligtvis till en punkt då föreningen kommer att behöva höja avgifterna även om räntorna fortsätter vara låga. Till detta kommer ökade behov av renoveringar/ombyggnader av våra hus som nu börjar närma sig 50 år.

Inget höjningar är beslutade ännu, men troligtvis kommer höjningar att behövas behöva göras från 2022 eller 2023, åtminstone motsvarande inflationen.

oz

Ett urval av periodiska underhållsåtgärder utförda och påbörjade 2020

- Golvbrunnsbyte i lägenheter som renoverat badrum.
- Byte av kompressorkärl, UC K28.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar
- Byte av nödljusarmturer i garagen
- Byte av frekvensomvandlare (Hiss)

Investeringar under 2020

- Pågående ombyggnad av yttertakets på Köpenhamnsgratan 24
- Fasadbearhandling av alla hus

Under 2020 har fackmän utfört besiktning av tak, samt hissar och portar.

07

Ett urval av kommande planerat underhåll och investeringar/ombyggnader:

Beslutat och/eller påbörjat under 2021

- Byte av bärlinor och brythjul (hissar).
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
- Förbättrade tätskikt på alla yttertak.

Ej beslutat men troligt under 2021:

Fasad- och avvattningsåtgärder på loftgångshusen på gatsidan.

Markinstallationer (Granitkantsten), Planteringar.

Målningsarbeten yttre träpartier och fönster utan aluminiumytterbågar

Asfaltskompletteringar

Andra större åtgärder 2021-2030:

Stambyte

Renovering av betongbjälklag i garagen. 07

Ekonomiöversikt

Resultat och ställning, i tkr

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	13 226**	12 354	11 715	13 167	12 715
Rörelseresultat	679	2 013	1 007	1 532	833
Resultat efter finansiella poster	310	1 590	573	1 137	440
Balansomslutning	69 922	70 353	68 406	67 070	66 006
Summa eget kapital	17 096	16 787	15 196	14 623	13 486
Skulder till kreditinstitut (Långfristiga)	20 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Skulder till kreditinstitut (Kortfristiga)	30 000				
Soliditet, %	24	23,9	22,2	21,8	20,4

Nyckeltal nedan anges i kronor per kvadratmeter och år:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Drift*	548	476	464	465	457
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	577	539	531	531	531

(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.

**Inklusive föräkringsersättningar på 833 tkr

Ovanstående nyckeltal uträknade på 17 761 kvm lägenhetsyta (249 lgh) och 18 094 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 kabelTV och bredband)

02

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 742 800	3 024 800	1 797 064	8 631 668	1 590 226
Reservering till fond 2020			522 000	-522 000	
Anspråktagande av fond 2020			-976 884	976 884	
Balanserad i ny räkning				1 590 226	-1 590 226
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					309 857
Belopp vid årets slut	1 742 800	3 024 800	1 342 180	10 676 777	309 857

Styrelsens resultatdisposition:

Balanserat resultat	10 221 893
Årets resultat	309 857
Reservering till underhållsfond*	-522 000
Anspråktagande av underhållsfond	976 884
Summa till stämmans förfogande	10 986 635

Stämman har att ta ställning till:**Balanseras i ny räkning:****10 986 635**

02



Org Nr: 716416-3904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 393 868	12 353 942
Övriga rörelseintäkter	Not 2	832 601	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 919 070	-8 606 544
Övriga externa kostnader	Not 4	-391 722	-221 385
Planerat underhåll		-976 885	-397 247
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-339 422	-299 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-920 285	-816 511
Summa rörelsekostnader		-12 547 383	-10 340 805
Rörelseresultat		679 086	2 013 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 352	15 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-383 580	-438 370
Summa finansiella poster		-369 228	-422 912
Årets resultat		309 857	1 590 226

02

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 58 218 022 57 062 826

Pågående nyanläggningar

Not 9 3 290 951 0

61 508 973 57 062 826

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

61 509 473 57 063 326

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 11 15 200 15 200

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

120 452 2 000

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 875 805 6 525 116

Placeringskonto HSB Stockholm

2 973 340 2 970 361

Övriga fordringar

Not 12 45 609 58 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 501 476 846 349

5 516 682 10 402 432

Kassa och bank

Not 14 2 880 302 2 872 113

Summa omsättningstillgångar

8 412 184 13 289 745

Summa tillgångar**69 921 657 70 353 072**

02



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 742 800	1 742 800
Upplåtelseavgifter	3 024 800	3 024 800
Yttre underhållsfond	1 342 180	1 797 064
	<u>6 109 780</u>	<u>6 564 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 676 777	8 631 668
Årets resultat	309 857	1 590 226
	<u>10 986 635</u>	<u>10 221 893</u>
Summa eget kapital	<u>17 096 415</u>	<u>16 786 557</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 000 000	50 000 000
	<u>20 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 30 000 000	0
Leverantörsskulder	1 111 598	1 436 999
Fond för inre underhåll	302 817	310 484
Övriga skulder	Not 17 93 944	112 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 316 883	1 706 212
	<u>32 825 242</u>	<u>3 566 514</u>
Summa skulder	52 825 242	53 566 514
Summa eget kapital och skulder	<u>69 921 657</u>	<u>70 353 072</u>

07



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	309 857	1 590 226
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	920 285	816 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 230 143	2 406 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	239 418	-94 879
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-741 272	357 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	728 288	2 668 907
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 366 432	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 366 432	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-4 638 144	2 668 907
Likvida medel vid årets början	12 367 590	9 698 684
Likvida medel vid årets slut	7 729 447	12 367 590

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



HSB Bostadsrättsförening Samsö 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 1,38% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

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

02



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 480 108	9 480 340
	Hyrer	1 761 256	1 776 798
	Bredband och kabel TV	666 754	666 835
	Övriga intäkter	566 763	508 241
	Bruttoomsättning	12 474 881	12 432 214
	Avgifts- och hyresbortfall	-80 700	-77 792
	Hyresförluster	-313	-480
		12 393 868	12 353 942
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	832 601	0
		832 601	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 764 700	1 738 734
	Reparationer	2 375 072	1 184 003
	El	461 827	506 921
	Uppvärmning	2 385 111	2 446 835
	Vatten	529 156	536 069
	Sophämtning	171 425	118 683
	Fastighetsförsäkring	394 535	303 489
	Kabel-TV och bredband	636 871	682 855
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	432 951	353 213
	Förvaltningsarvoden	728 257	677 900
	Övriga driftkostnader	39 165	57 842
		9 919 070	8 606 544

02



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	495	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 264	30 263
	Administrationskostnader	119 435	93 307
	Extern revision	21 500	20 875
	Konsultkostnader	151 808	0
	Medlemsavgifter	72 220	76 940
		391 722	221 385
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	245 220	222 060
	Revisionsarvode	9 300	0
	Övriga arvoden	9 300	9 099
	Sociala avgifter	75 402	67 759
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		339 422	299 118
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 090	1 968
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 979	2 967
	Övriga ränteintäkter	9 283	10 522
		14 352	15 458
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	383 090	437 219
	Övriga räntekostnader	490	1 151
		383 580	438 370

02

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	59 142 645	59 142 645
Anskaffningsvärde mark	21 305 600	21 305 600
Årets investeringar	2 075 481	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 523 726	80 448 245
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 385 419	-22 568 907
Årets avskrivningar	-920 285	-816 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 305 704	-23 385 419
Utgående bokfört värde	58 218 022	57 062 826
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	913 000	913 000
Summa taxeringsvärde	196 713 000	196 713 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 290 951	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 290 951	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Lägenhetsnummer 226	7 600	7 600
Lägenhetsnummer 227	7 600	7 600
	15 200	15 200
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 187	6 236
Skattefordran	39 422	52 370
	45 609	58 606
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	501 476	846 349
	501 476	846 349

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

02



Org Nr: 716416-3904

HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 14	Kassa och bank		
	SBAB	2 871 548	2 862 959
	Nordea	8 754	9 154
		2 880 302	2 872 113

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	234580	0,95%	2021-06-30	30 000 000	0
Swedbank	2759510452	0,49%	2022-09-23	20 000 000	0
				50 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 000 000

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 58 241 000 58 241 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	30 000 000	0
	30 000 000	0

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	0	100
Momsskuld	54 032	62 413
Källskatt	35 471	34 091
Övriga kortfristiga skulder	4 441	16 216
	93 944	112 820

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 517	41 384
Förutbetalda hyror och avgifter	1 099 604	1 137 274
Övriga upplupna kostnader	201 762	527 554
	1 316 883	1 706 212

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut 07



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

28/5-2021

Agron Nanaj

Agron Nanaj

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

Zahra Rostami

Zahra Rostami

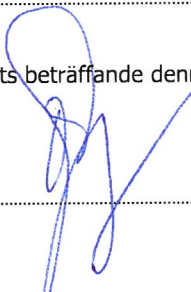
Vår revisionsberättelse har

2021-06-08

lämnats beträffande denna årsredovisning

Birgitta Ternblad, 
Birgitta o Sten Ternblad

Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

02

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 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. 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 8 / 06 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

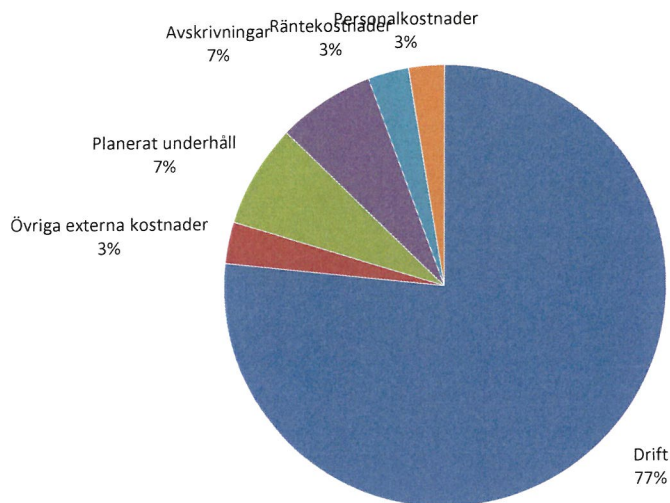

Birgitta Ternblad
Av föreningen vald revisor


Sten Ternblad
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

