



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning 2019 – 2020



Båtholmsbacken Foto Celal Ünsal

HSB Brf Vårberg

Org nr 702002-5560



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm
Org nr 702002-5560

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret 2019.09.01 - 2020.08.31

Pennodokumenttryck: K01G1-HADK-L2D0-QNZ0T-ED0FE-



SB:s Brf Vårberg i Stockholm Årsredovisning 2019 – 2020

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
Kallelse till FÖRENINGSSTÄMMA	5
Dagordning	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Tillgångar.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Redovisningsprinciper m.m.....	14
Noter.....	15
Tillägg till verksamhetsberättelse	19
Revisionsberättelse.....	20
Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar	21
Underskrift revisorer.....	22
Ordlista - Balansräkning	23
Valberedningens förslag	24
Motion 1	25
Motion 2	26



Org Nr: 702002-5560

Kallelse till FÖRENINGSTÄMMA

Stämman planeras till Onsdagen den 24 februari
2021

klockan 18.00 – 21.00

Den kommer att hållas med enbart
poströstning, i enlighet med anvisningar som
bifogas årets årsredovisning som kommer delas
ut i allas brevlådor.

Detta är vår ordinarie stämma

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen



Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande
26. Motioner, 1-Information och mottagande för nya medl. 2- Traktor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret: 2019-09-01
- 2020-08-31

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 Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen1. Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2027-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal Kvm
Bostadsrätter	210 17 054
Lagerlokal och förråd 103 1 421	Parkeringar och garageplatser
	158

Föreningens fastighet är byggd 1967 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Relining av avloppsstammar pågår och planeras vara färdigställt 2020-12-31.

Föreningen har förhandlat fram ett mycket förmånligt avtal hos ComHem.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-10. Vid stämman deltog 59 medlemmar varav 59 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-09-01 - 2020-08-31 (stämmomodatum 2020-02-10) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Celal Ünsal
Slobodan Zdravkovic
Alexandra Berktaş

Ordförande
Vice ordf.
Sekreterare (avgick 191203)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Marice Johansson	Ledamot
Sabahattin Sel	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Mahnaz Noori	Suppleant
Ingemar Blom	Suppleant (avgick 191210)

Under perioden från stämman 2020-02-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Celal Ünsal	Ordförande
Slobodan Zdravkovic	Vice ordf.
Marice Johansson	Sekreterare
Sabahattin Sel	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marice Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Celal Ünsal och Slobodan Zdravkovic. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Rolf Ahlgren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Elsie Nilsson.

Valberedning

Valberedningen består av Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik och Nermina Mesihovic.

Anställda

Föreningen har en anställd som arbetar till 80% med fastighetsskötsel och 20% som vicevärd.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan sträcker sig till och med 2023. Styrelsen sätter av 50 000 per år fram tills att en ny underhållsplan upprättats.

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 valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

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

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 283 (286) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 22 (18) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	591	588	549	531	531
Totala Intäkter kr/kvm	565	568	570	514	513
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	93	90	83	86	107
Belåning, kr/kvm	1	2 036	749	749	749
Räntekänslighet	969				
Drift och underhåll kr/kvm	4%	4%	1%	1%	2%
Energikostnader kr/kvm	380	380	401	401	338
	191	196	192	192	180

Förklaring av nyckeltal

Arsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 446	10 420	10 452	9 419	9 404
Resultat efter finansiella poster	1 080	894	777	539	1 104
Soliditet	32%	30%	49%	49%	48%
(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		10 446
		311
Rörelsekostnader	-	8 945 826
Finansiella poster	-	420 896
Årets resultat		1 079 588
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	641 753
Årets sparande		1 721 341
Årets sparande per kvm total yta		93

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	11 148 256	2 801 383	893 709
Reservering till fond 2019			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserat i ny räkning				893 709	-893 709
Årets resultat					1 079 588
Belopp vid årets slut	2 988 500	0	11 198 256	3 645 091	1 079 588

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 695 091
Årets resultat	1 079 588
Ianspråktagande av underhållsfond	50 000
Summa till stämmans förfogande	<u>4 724 679</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 724 679
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Värberg i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 446 311	10 419 806
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 018 794	-6 962 605
Övriga externa kostnader	Not 3	-315 062	-345 923
Planerat underhåll		0	-111 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-970 217	-909 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-641</u>	<u>-641</u>
		753	753
Summa rörelsekostnader		-8 945 826	-8 970 891
Rörelseresultat		1 500 484	1 448 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 639	6 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-426</u>	<u>-561</u>
		535	469
Summa finansiella poster		-420 896	-555 206
Årets resultat		1 079 588	893 709

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning**

2020-08-31

2019-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Not 7	26 651 146	27 292 899
Not 8	<u>25 224</u>	<u>16 757</u>
	<u>194</u>	<u>216</u>
	51 875 340	44 050 115

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>00</u>	<u>00</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

51 875 840	44 050 615
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Placeringskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	12
	6 865 026	14 538 481
	16 415	16 399
Not 10	35 769	15 229
Not 11	<u>405</u>	<u>129</u>
	<u>046</u>	<u>202</u>
	7 322 257	14 699 323
Not 12	620	620

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

7 322 877	14 699 943
-----------	------------

Summa tillgångar

59 198 717	58 750 558
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

Yttre underhållsfond

2 988 500

2 988 500

11 19811 148256256

14 186 756

14 136 756

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 645 091

2 801 383

1 079893588709

4 724 679

3 695 091

Summa eget kapital

18 911 43517 831 847**Skulder**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

35 40936 369980980

35 409 980

36 369 980

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

960 000

960 000

Leverantörsskulder

398 954

280 790

Skatteskulder

21 225

21 825

Fond för inre underhåll

1 939 325

1 837 780

Övriga skulder

Not 15

26 460

20 115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 5311 428338222

4 877 302

4 548 731

Summa skulder

40 287 282

40 918 711

Summa eget kapital och skulder**59 198 717****58 750 559**

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Kassaflödesanalys****2019-09-01
2020-08-31****2018-09-01
2019-08-31**

Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 079 588	893 709
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		
753	641 753	641
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 721 341	1 535 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 372	259 155
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	328 571	-142 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 753 540	1 652 173
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 466 978	-16 027 216
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 466 978	-16 027 216
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-960 000	23 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	23 600 000
Årets kassaflöde	-7 673 438	9 224 957
Likvida medel vid årets början	14 555 500	5 330 543
Likvida medel vid årets slut	6 882 062	14 555 500

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



HSB Bostadsrättsförening Vårberg 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.

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 1.28% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 2 845 017 kr.



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
--------------------------	--------------------------

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 081 500	10 035 173
	Hyror	579 710	569 168
	Övriga intäkter	31 711	51
			<u>358</u>
	Bruttoomsättning	10 692 921	10 655 699
	Avgifts- och hyresbortfall	-28 056	-17 339
	Avsatt till inre fond	-218 554	-218
			<u>554</u>
		10 446 311	10 419 806
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	526 875	325 721
	Reparationer	449 283	610 078
	El	375 332	384 252
	Uppvärmning	2 685 449	2 644 571
	Vatten	473 497	560 519
	Sophämtning	360 340	291 099
	Fastighetsförsäkring	242 389	217 048
	Kabel-TV och bredband	511 506	447 110
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	337 140	314 457
	Förvaltningsarvoden	323 701	315 976
	Tomträttsavgäld	679 696	803 304
	Övriga driftkostnader	53 587	48
			<u>470</u>
		7 018 794	6 962 605
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	76 443	51 198
	Administrationskostnader	120 144	148 462
	Extern revision	21 500	19 650
	Medlemsavgifter	96 975	126
			<u>613</u>
		315 062	345 923
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	184 500	179 500
	Revisionsarvode	25 000	23 000
	Övriga arvoden	2 100	0
	Löner och övriga ersättningar	428 035	366 429
	Sociala avgifter	192 217	173 317
	Uttagsbeskattning	118 107	145 090
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 581	17 926
	Övriga personalkostnader	1 677	4
			<u>349</u>
		970 217	909 610
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 991	4 995
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
	Ränteintäkter skattekonto	0	-486
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 325
	Övriga ränteintäkter	631	
			<u>4</u>
		5 639	6 263
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	426 085	287 949
	Övriga räntekostnader	450	273
			<u>520</u>
		426 535	561 469

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2020-08-31	2019-08-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	49 816 163	49 816 163
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 816 163	49 816 163
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-22 523 264	-21 881 511
	Årets avskrivningar	-641 753	-641 753
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 165 017	-22 523 264
	Utgående bokfört värde	26 651 146	27 292 899
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	981 000	981 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 884 000
	Summa taxeringsvärde	210 865 000	210 865 000
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	16 757 216	730 000
	Årets investeringar	8 466 978	16 027 216
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 224 194	16 757 216
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	35 769	15 229
		35 769	15 229
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	402 392	124 881
	Upplupna intäkter	2 654	4 321
		405 046	129 202
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	620	620
		620	620

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

Not 13		Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	0,89%	2025-08-25	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	0,81%	2021-01-28	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	1,74%	2021-11-25	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	0,87%	2020-12-28	2 233 820	0
Swedbank	2853689806	0,85%	2020-09-28	5 000 000	0
Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	7 520 000	320 000
Swedbank	2951250642	0,81%	2021-01-28	7 520 000	320 000
Swedbank	2951474994	1,12%	2024-04-25	7 600 000	320 000
				36 369 980	960 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 409 980
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 569 980
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				37 737 000	37 737 000
Not 14		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Ränta				
Kortfristig del av långfristig skuld				960 000	960 000
Not 15		Övriga skulder			
Momsskuld					
Källskatt				18 262	13 073
Övriga kortfristiga skulder				7 302	7 042
				89	0
				6	
				26 460	20 115
Not 16		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader				50 966	50 198
Förutbetalda hyror och avgifter				846 503	857 955
Övriga upplupna kostnader				633	520 069
				869	
				1 531 338	1 428 222

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.

Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SLOBODAN ZDRAVKOVIC

Styrelseledamot

Serienummer:

19460317xxxx IP:

5.243.xxx.xxx

2020-12-14 13:45:11Z



CELAL ÜNSAL

Styrelseordförande

Serienummer:

19560925xxxx IP:

85.226.xxx.xxx

2020-12-14 14:22:55Z



SABAHATTIN SEL

Styrelseledamot

Serienummer:

19601010xxxx IP:

85.226.xxx.xxx

2020-12-14 15:31:19Z



MARICE JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer:

19700304xxxx IP:

85.226.xxx.xxx

2020-12-14 16:23:33Z



ELSIE GUNILLA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer:

19450820xxxx IP:

155.4.xxx.xxx

2020-12-15 15:19:11Z



LEIF CHRISTER ERIKSSON

Internrevisor

Serienummer:

19460627xxxx IP:

83.253.xxx.xxx

2020-12-15 15:41:06Z



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer:

19700628xxxx IP:

90.229.xxx.xxx

2020-12-15 15:44:21Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Tillägg till verksamhets berättelse

Dessa uppgifter trillade tyvärr ur verksamhetsberättelsen, varför de redovisas här.

Husombud

Hus A	Bekir Tumturk	Hus G	Elisabeth Engström
Hus B	Lars Lindblom	Hus H	Xenoulla Constantinou
Hus C	Sören Lundquist	Hus J	Amanpreet Kaur
Hus D	Rasim Ertik	Hus K	Amra Tabakovic
Hus E	Carina Ruthström	Hus L	Rolf Ahlgren
Hus F	Irene Lind	Hus M	Sabahattin Sel

Anställd

Dragan Novakovic arbetar som fastighetsskötare 80% och vicevärd 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 7020002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

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 augusti 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. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor 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.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LEIF CHRISTER ERIKSSON

Internrevisor

Serienummer: 19460627xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2020-12-15 15:37:19Z



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2020-12-15 15:40:35Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2021-02-24

STYRELSE	Celal Ünsal	Ordinarie	Kvarstår	1 år
	Slobodan Zdravkovic	"	"	1 år
	Sabahattin Sel	"	"	1 år
	Marice Johansson	"	Omval	2 år
	Lennart Overeem	Suppleant	Nyval	2 år
	Rickard Ålund	"	"	2 år
	Jeanette Englöfh	"	"	2 år

REVISORER	Leif Eriksson	Ordinarie	Omval	1 år
	Rolf Ahlgren	Suppleant	"	1 år

Distrikts

Ombud	Celal Ünsal	Ordinarie	Omval	1 år
	Sabahattin Sel	"	"	1 år
	Rolf Ahlgren	"	"	1 år
	Marianne Lindmark	Suppleant	"	1 år
	Aili Ljungström	"	"	1 år
	Gunvor Sjöberg	"	"	1 år

Husombud	Hus A	Carl Posse	Hus G	Elisabeth Engström
	B	Lars Lindblom	H	Birgit Eriksson
	C	Sören Lundquist	J	Jaspreet Singh
	D	Rasim Ertik	K	Amra Tabacovic
	E	Carina Ruthström	L	Rolf Ahlgren
	F	Irene Lind	M	Sabahattin Sel

Valberedning Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik, Nermina Mesihovic

Motion 1

Motionen syftar till att ge en introduktion till nyinflyttade, vilket i slutänden kan leda till att skapa större trivsel och gemenskap i området.

Önskemål

Styrelsen bör lämna uppgifter till det husombud som har hand om den adress, på vilken den inflyttade bosätter sig. Namn och telefonnummer till den inflyttade kan uppges till gällande husombud. Som det nu är, har jag som husombud ingen aning om vilka som bor i husets andra uppgångar än min egen.

Husombudet kan då välkomna de nya, som samtidigt får info om tvättstuga, avfallshus, grovsopor, återvinningsstation, garage m m samt får lite vetskap om vad en bostadsrätts-förening innebär jämfört med att bo i hyresrätt.

Erfarenheten visar att det har betydelse för trivseln att de inflyttade har förståelse för att vi är ägare tillsammans i föreningen. Det medför bl a större motivation att vara aktsam om det som vi har gemensamt och kanske förhoppningsvis ökar också intresset för att delta i våra gårdsstädningar och även årsstämmorna.

Övrigt

Styrelsen bör ge varje inflyttare **ett kontrakt** att skriva under före köpet, där det kan stå:

1. Du är del i en förening, som äger husen och arrenderar tomtmarken i området Båtholmsbacken och Gränsholmsbacken.
2. Du äger inte själva lägenheten utan bara rätten att bo i den, vilket innebär att man inte kan renovera hur som helst t ex att riva bärande väggar, eller göra åverkan på annat sätt. Fråga styrelsen innan, om du vill åtgärda något stort.
3. Ej tillåtet att hyra ut utan styrelsens medgivande. Det finns lagar gällande uthyrning av bostadsrätt.
4. Vi brukar ha gårdsstädning en gång per år. Om du är oförmögen att delta kanske du kan komma ut så att boenden kan se vilka som bor i huset och eventuellt kan lära känna varandra, en särskild chans för grannträff.
5. Det är förbjudet i hela landet att skräpa ner. Det ger böter på 800 kr.
Ej heller tillåtet att kasta fimpas. Det finns snabbsläckare att köpa och man kan skaffa en liten ask att förvara fimpas i tills man kommer till en papperskorg. Har man plåtask behövs ej snabbsläckare
...Fylls på med flera punkter efter behov.

Inlämnad av husombuden

November 2020

Styrelsen svar Motion 1:

Svar: Styrelsen ser mycket positivt på initiativet från motionärerna. Vi har redan idag ett möte med inflyttande där vi går igenom stadgar med mera, men skulle gärna ha med husombuden vid dessa introduktioner. Varför vi föreslår att styrelsen tillsammans med husombuden arbetar vidare med den exakta utformningen.
Med detta menar styrelsen att motionen ska anses besvarad.

Motion 2

Motion till HSB Brf Vårbergs årsstämma 2021

Vår förening har ett ansvar att sköta sandning och snöröjning på våra vägar. Detta har fungerat bra under många år och utförts av vår fastighetsskötare med en fungerande traktor.

Under den senaste vinterperioden har traktorn varit ur funktion och ett dyrbart avtal fick därför tecknas med en entreprenör.

Vår traktor är så gammal att det är svårt att hålla den i fungerande skick eftersom tillverkaren inte längre håller reservdelar.

Nu har dock styrelsen lyckats med att få en verkstad att reparera traktorn så att den fungerar. När nästa driftstopp inträffar kan vi återigen stå där med en icke fungerande maskin.

Jag föreslår att man byter ut traktorn nu när den är körbar. Jag anser det också viktigt att vid val av traktor och kringutrustning ta in synpunkter och önskemål från vår fastighetsskötare.

Vårberg 2020-11-12

Ingemar Blom
Båtholmsbacken 15

Styrelsen svar Motion 2:

Svar: Styrelsen är medveten om motionärens inställning sedan tidigare, men anser att den bevakar detta område tillsammans med Fastighetsskötaren på bästa möjliga sett. Vilket just nu innebär att traktorn är hel och fungerar precis som den ska. Om läget förändras så kommer styrelsen att hantera detta om och när så behövs. Vi i styrelsen vill inte göra något överilrat utan låta den lagade traktorn nu ge oss tid att se över framtida behov och utvärdera möjliga lösningar.

Med detta menar styrelsen att motionen ska anses besvarad.