

2019

Årsredovisning

HSB:s Brf Bergshamra i Solna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jimmie McFarland Rubin	Ordförande	Flyttat från föreningen feb 2020. Lämnade ordförandeskapet vid flytt, kvar i styrelsen till årsmöte. Ordförande fr.o.m. feb 2020.
Hans-Olov Bergstedt	Vice ordförande	
Elisabeth Ruke	Sekreterare	
Per Johansson	Kassör	
Gustav Berglund Lindgren	Ledamot	Vice ordförande fr.o.m. feb 2020
Gunnel Hartikainen	Ledamot	
Helena Horneman	Ledamot	
Hans Jansson	Ledamot	HSB representant
Daniel Silani	Ledamot	Flyttat från föreningen jan 2020
Annie Ringefors	Suppleant	
Britt Yvonne Warnehed	Suppleant	HSB representant
Peter Werelius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustav Berglund Lindgren, Daniel Silani och Peter Werelius.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Liselotte Falk	Ordinarie Intern	BRF Bergshamra
Magnus Palmqvist	Suppleant Intern	BRF Bergshamra

Valberedning

Jenny Almstedt	Sammanställande
Mikael Gabrielsson	
Kari Hyll	
Bengt Rubin	
Per-Otto Walter	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

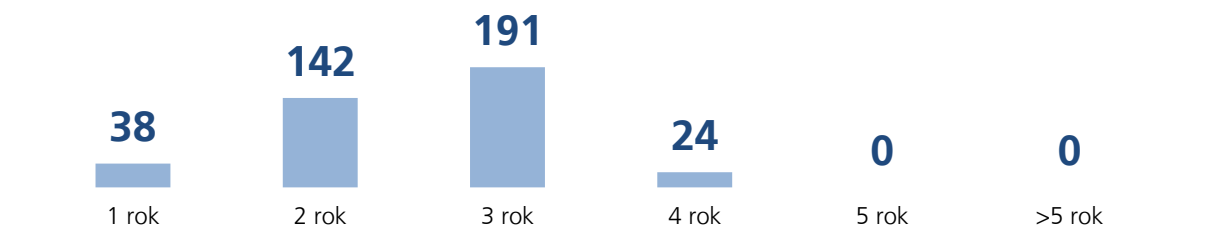
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m², varav 25 783 m² utgör lägenhetsyta och 2 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 395 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eva Laser AB	97 m ²	2020-09-30
Roslagens Timmerhus	21 m ²	2020-12-31
Alexander Fornsäter	137 m ²	2021-09-30
TSH Bygg Centrum	67 m ²	2022-09-30
Rentix	97 m ²	2022-09-30
Naturligt Rent Städ & Entr. i Stockholm	167 m ²	2021-03-31
SPF Seniorerna Brunnsviken Solna	36 m ²	2020-01-01
Kontor Malin Rosenqvist	64 m ²	2020-11-01
Pizzeria Cirric Dosan	66 m ²	2022-09-30
Keramikverkstad Tove Tengå	51 m ²	2023-12-31
Shayeghi Jalaeddin Farzin	33 m ²	2021-08-31
Frisörsalong Carina Söderberg	31 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Expeditionen	Föreningens expedition finns på Mårdstigen 1 och består av ett kontorsrum med kaffepentry, ett större mötesrum och en WC.
Gemensamhetslokal	En större hyreslokal finns under Pizzerian på Björnstigen 2. Lokalen, som har både kök och toaletter, används för styrelsens arbetsdagar, Trivselgruppens- och Grannsamverkans möten samt går att hyra av medlemmar för privat bruk. För tider och dagshyra se hemsidan under flik Trivselgruppen.
Hobbyrum	Under 2019 har ett förråd i Hus C (port Lostigen 18) upplåtits som hobbyrum för medlemmar. För hyrestider och avgift se hemsidan under flik Trivselgruppen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning gemensamt elavtal	2019	Eventuellt beslut om gemensam elavtal tas längre fram
Inköp av nya grillar för föreningens grillplatser samt fler utemöbler av typ bänkbord	2019	
Kontroll- och underhåll av fjärrvärmesystem och undercentral	2019	
Besiktning och åtgärder av möteslokal på Björnstigen 2	2019	Brandkontroll och åtgärden enligt protokoll
Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden	2019	Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämpling av pelare enligt besiktningsprotokoll
Renovering av gräsytor	2019	Ingick delvis i VåtrumsTekniks entreprenad
Översyn och komplettering av cykelställ intill våra portar	2019	Nya ställ utplacerade och kan kompletteras framöver
Provtryckning och renovering av rökkanaler till öppna spisar	2019	
Utrensning av gamla/kvarlämnade cyklar	2018 - 2019	
Fönsterrenovering, etapp 1-3 av 3	2018 - 2019	Klart december 2019
Relining av spillvattenrör i källarstråken Hus B och C	2018 - 2019	Klart december 2018
Kontroll av hållfasthet balkongräcken	2017	Stickprov utförts
Takrenovering	2017 - 2018	Yttertaken samt plåt utbytt i sin helhet, renovering av ytskikt på terrasser
Byte av styrenhet för hetvatten från fjärrvärmenätet	2017	
Städning/målning i cykelrum	2017	Några hus har fått cykelrummen städade och målade under 2017. Resterande rum görs under 2020.
Utredning om områdets träd samt gallring av farliga träd	2017	
Stambyte	2015 - 2019	Klart april 2019
Renovering av tvättstugor	2014	Nya ytskikt samt nya maskiner

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning gårdsbelysning	2020	Ingår kontroll av ljusstyrka , placering och typ av källa Arbetet är beställd och utförs under våren 2020.
Relining av spillvattenrör i källarstråken Hus A	2020	
Besiktning fasader	2020	Ingår kontroll av bl.a. lös puts Föreningen inväntar godkännande från Solna stad
Installation molucker för sophantering	2020	
Installation av laddplatser för elbilar samt breddning av befintliga p- platser.	2020	Sker våren 2020
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter	2020	
Besiktning av balkonger	2020	Ingår kontroll av behov inför dräneringsarbete
Balkongbyte, etapp 1 av 3	2022	
Översyn av entréportar, ommålning av trapphusen, nya anslagstavlor samt ny belysning	2021	Eventuellt Portar av trä behövs renoveras/bytas. Förses med moderna kodlås.
Isolering vindar	2021	
Ny trapphusbelysning	2021	Genomförs före översyn av trapphus Installera rörelsestyrda armaturer med ledljuskällor .
Dränering, etapp 1 av 3	2022	
Balkongbyte, etapp 2 av 3	2023	Utförs där ev. balkonger byttes 2021.
Dränering, etapp 2 av 3	2023	
Balkongbyte, etapp 3 av 3	2024	Eventuellt Utförs där ev. balkonger byttes 2022
Dränering, etapp 3 av 3	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare är Daniel Hammare.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice
Skötsel av trädgård och anläggning	Fastighetsägarna
Städning	Keab Service

Övrig information

ARVODE TILL STYRELSEN

Jimmie McFarland Rubin	93,000 kr
Hans Bergstedt	41,000 kr
Per Johannesson	35,500 kr
Elisabeth Ruke	33,000 kr
Gunnel Hartikainen	27,000 kr
Annie Ringefors	22,000 kr
Helena Horneman	32,000 kr
Gustav Berglund Lindgren	55,000 kr
Peter Werelius	25,500 kr
Daniel Silani	8,000 kr

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsens aviserade höjning av parkeringsavgifterna i fjolårets förvaltningsberättelse kommer att genomföras under 2020.

Bränsleavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör en vinst på 986 394 kr.

Föreningen har fortfarande flera underhållsåtgärder framför sig de närmaste åren. De flesta såsom trapphusrenovering, renovering/byte av portar, installation av laddstolpar för elbilar och flera besiktningar och kontroller, kan finansieras med årsavgifter samt intäkterna från försäljningen av de två hyreslägenheterna som gjordes under året.

För mer kostsamma åtgärder, såsom renovering av balkonger och dränering kommer finansieringen istället att ske genom lån eller annan intäkt, till exempel försäljning av byggrätter, i första hand, av föreningens mark längs Björnstigen.

Föreningens lån

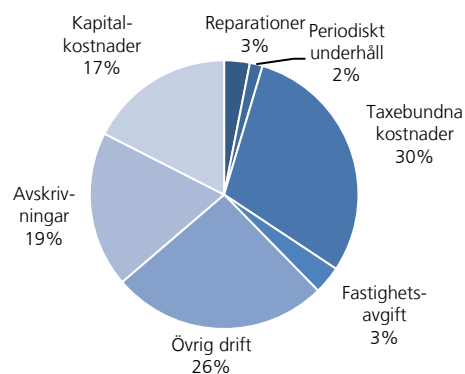
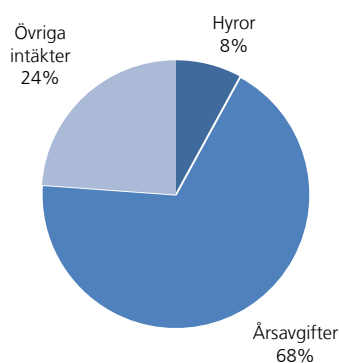
Föreningens totala belåning uppgick till 221 486 484 per den 31 december 2019. Föreningen har lånelöfte från Swedbank på ytterligare 10 Mkr. För bindningstider och räntesatser se not 17.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 582 699	1 902 193
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	21 411 413	21 578 889
Finansiella intäkter	838	1 890
Minskning långa fordringar	0	4 101
Minskning kortfristiga fordringar	186 474	21 754
Medlemsinsatser (sålda lägenheter)	5 930 000	0
Ökning av långfristiga skulder	14 350 244	30 708 331
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 659 948
	41 878 970	57 974 913
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 853 083	13 804 913
Finansiella kostnader	3 563 826	3 948 329
Ökning av materiella anläggningstillgångar	19 678 468	37 541 165
Minskning av kortfristiga skulder	5 722 686	0
	41 818 063	55 294 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 643 605	4 582 699
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	60 906	2 680 506

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TEKNIK

Stamreovering

Arbetet med stambytet har utförts enligt plan i Hus B (portarna Lostigen 38-49) samt 6 lägenheter i Hus A (port Mårdstigen 13). Under arbetet har konstaterats 8 fuktskadade badrum. Även relining av spillvattenrör har genomförts i Hus B under 2019. Under våren 2019 avvecklade entreprenören sitt platskontor och under sensommaren återställdes även skadade gräsmattor orsakat i samband med stambytet.

Kvar av stamreovering är nu endast relining av spillvattenrör i Hus A. Arbetet är beställt och kommer att genomföras med start under andra kvartalet år 2020. Spillvattenrören är de rör som ansluter till kommunens avloppssystem.

Fönsterreovering

Reovering av fönster påbörjades hösten 2018 och fortsatte under 2019. Reoveringen omfattar renskrapning av yttre båge och karm, utbyte av rötskadat trä och målning. I den yttre bågen ersätts det befintliga glaset med energiglas för att uppnå energibesparing och viss ljudreovering.

Ettapp 1 (HUS A, B och J) genomfördes år 2018. Till 2019 var planerat att endast genomföra Ettapp 2 (Hus E, F och G) under året, men då leverantören erbjöd en god rabatt för att få fortsätta och avsluta projektet så beställdes även Ettapp 3. Ettapp 2 genomfördes under våren och under hösten färdigställdes även Ettapp 3 omfattande Hus H, K och C. Under projektet har vi haft förseningar på upp till två veckor på grund av fönsternas dåliga skick och antalet rötskador som behövs lagas men Ettapp 3 avslutades trots detta enligt plan strax innan jul 2019. Till 2020 återstår endast några få restpunkter från Ettapp 3 som beräknas kunna hanteras under första kvartalet.

Förtätning

Solna kommun har startat planprocess för ny bebyggelse längs med Björnstigen men under 2019 har inga ytterligare steg tagits framåt gällande projektet. Kommunen befinner sig fortsatt tidigt i en process som kan ta många år. Styrelsen har gett Besqab uppdraget att rita på alternativa scenarion för bebyggelsen på föreningens mark. Styrelsen har under året även träffat Besqab vid två tillfällen för att diskutera projektets läge och eventuella nästa steg för att säkra att föreningens intressen tillvaratas. Styrelsen har också valt att under 2019 förlänga det befintliga avtalet med Besqab för året 2020.

Försäljning av föreningens hyresrätter

Under året har två av föreningens tidigare hyresrätter sålts. Inför försäljningen reoverades lägenheterna och stylades sedan av styrelsen. I och med försäljningen av dessa två lägenheter har föreningen inte längre några hyreslägenheter kvar.

Övriga förbättringsåtgärder

Under 2019 har inga cykelrum reoverats utan detta genomförs istället under kommande år.

INFORMATION

Styrelsen har gett ut 9 informationsblad under 2019, alla har varit uppsatta i portarna och skickats ut till föreningens 273 prenumeranter. Informationsbladen finns tillgängliga på hemsidan.

YTRE MILJÖ

Ny leverantör för skötsel av föreningens yttre miljö

Efter beslut under 2018 att avsluta tidigare leverantör och gå ut till upphandling av skötsel för den yttre miljön så skickades upphandlingsförfrågningar under januari 2019 ut till fem möjliga leverantörer.

Under våren signerades ett avtal med Fastighetsägarna Service AB för löpande skötsel av vår yttre miljö. Under året har tillsammans med leverantören genomförts två mer omfattande marksyner (vår och höst) för att inventera den yttre miljöns status och behov under kommande säsong. Under 2019 har detta bland annat resulterat i förnygringsbeskränning av en del befintliga buskar samt en kompletteringsplantering i befintliga planteringar. Föreningen har även haft besök av en arborist som dömt ut ett antal döda och sjuka träd som kommer att fällas under 2020.

Reparation av trasiga gräsmattor

Efter stambytet var många gräsytor i området förstörda, dessa reparerades under augusti av Fastighetsägarna med hjälp av metoden hydro-seeding.

Grillar och cykelställ

Under 2019 köptes 6 fasta grillar in till området för att erbjuda medlemmar bra möjligheter att grilla under sommarhalvåret.

Efter inventering av befintliga cykelställ köptes 18 nya cykelställ med plats för 90 nya cyklar in. De nya ställen erbjuder möjlighet att låsa fast cykeln i ramen och ersätter äldre trasiga ställ runt om i området.

Lekplatser Under våren genomfördes den årliga besiktningen av lekplatserna, inga större avvikelser hittades. De få avvikelser som hittades har åtgärdats.

Parkering

Under 2019 har styrelsen genomfört ett standardiserat parkeringskontrakt, höjt avgiften på samtliga parkeringsplatser samt förberett för att bredda parkeringsplatser och införa nytt numreringssystem våren 2020. Karta till det nya numreringssystemet finns på hemsidan. Det nya numreringssystemet ska på sikt förenkla kösystem och göra det enklare att få en plats nära sin egen uppgång.

Vi har även 2019, beslutat att bygga 10 privata laddplatser utanför Mårdstigen 16 och 4 allmänna laddplatser bakom pizzerian för laddhybrid och elbilar. Uppförandet av dessa laddplatser kommer att ske under våren 2020. För de som har/eller är intresserade av att skaffa elbil går det nu att ställa sig i kö för laddplats via SBC kundtjänst.

TRIVSELGRUPPEN

BRF Bergshamra har en trivselgrupp som med ekonomiskt bidrag från föreningen under 2019 genomförde en rad trivselskapande åtgärder. Förutom de återkommande arrangemangen kring höst- och vårstädning då det serveras kaffe, grillad korv, mm, genomfördes under året en loppmarknad i maj, en sommarfest under rubriken "kräftpicnic" i augusti samt 4 informationstillfällen för nyinflyttade under november och "adventsfiga" med servering av glögg och lussekatter i november.

Trivselgruppen hanterar även löpande uthyrning och skötsel av den sk. Gemensamhetslokalen på Björnstigen 2, uthyrning av föreningens 20 pallkragar samt administration av en sluten Facebooksida för BRF Bergshamra med 300 medlemmar vid slutet av 2019.

GRANNSAMVERKAN

Under 2019 fortsatte gruppen för grannsamverkan (GSV) att växa. GSV närmar sig nu 150 medlemmar, varav 13 är kontaktombud.

GSV har under året informerat de boende, speciellt vid storhelger och andra tillfällen då GSV har fått information om ökade risker för inbrott eller stölder. GSV har lyckats få flera boende att säkra upp sina hem med c-profiler, "dna"-märkning, säkerhetsdörrar samt balkongbelysning. Vidare har Grannsamverkans-skyltar placerats på flertal ställen inom BRF Bergshamra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 395 st
Överlåtelser under året: 47 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 574
Tillkommande medlemmar: 72
Avgående medlemmar: 63
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 583

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	568	565	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	434	409	404	401
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 590	8 073	6 876	4 809
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	147	147	149	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	139	99	63
Soliditet (%)	34	34	38	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	986	2 165	4 963	5 863
Nettoomsättning (tkr)	21 027	21 224	21 225	21 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 639 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	928 955	3 500	0	925 455
Upplåtelseavgifter	7 521 500	5 926 500	0	1 595 000
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	10 084 053	1 609 989	-455 871	8 929 935
S:a bundet eget kapital	108 534 510	7 539 989	-455 871	101 450 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 615 258	-1 609 989	2 620 850	8 604 397
Årets resultat	986 394	986 394	-2 164 979	2 164 979
S:a fritt eget kapital	10 601 652	-623 595	455 871	10 769 376
S:a eget kapital	119 136 162	6 916 394	0	112 219 768

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	986 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 225 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 609 989</u>
summa balanserat resultat	10 601 653

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	<u>298 000</u>
	10 899 653

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	21 027 154	21 224 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	384 259	354 396
Summa rörelseintäkter		21 411 413	21 578 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 566 017	-11 822 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 974 955	-1 423 303
Personalkostnader	Not 6	-525 997	-558 643
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 795 062	-1 662 558
Summa rörelsekostnader		-16 862 031	-15 467 471
RÖRELSERESULTAT		4 549 382	6 111 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		838	1 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 563 826	-3 948 329
Summa finansiella poster		-3 562 989	-3 946 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		986 394	2 164 979
ÅRETS RESULTAT		986 394	2 164 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	340 569 387	319 589 820
Pågående byggnation	Not 9	0	5 036 535
Maskiner	Not 10	12 500	22 500
Inventarier	Not 11	545 875	595 500
Summa materiella anläggningstillgångar		341 127 761	325 244 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		41 899	41 899
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 899	41 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		341 169 660	325 286 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 135	22 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 860 990	4 740 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 230	331 517
Summa kortfristiga fordringar		4 969 355	5 094 923
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	500	500
		500	500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 969 705	5 095 423
SUMMA TILLGÅNGAR		346 139 516	330 381 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 450 455	2 520 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 15	10 084 053	8 929 935
Summa bundet eget kapital		108 534 510	101 450 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 615 258	8 604 397
Årets resultat		986 394	2 164 979
Summa fritt eget kapital		10 601 652	10 769 376
SUMMA EGET KAPITAL		119 136 162	112 219 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	0	25 649 755
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	197 886 483	137 886 484
Summa långfristiga skulder		197 886 483	163 536 239
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	23 600 000	43 600 000
Leverantörsskulder		2 209 330	7 778 645
Skatteskulder		49 343	0
Övriga skulder		23 781	23 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 020 529	3 223 651
Summa kortfristiga skulder		28 902 983	54 625 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 139 516	330 381 677

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50 år	5, 50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	14 599 630	14 567 657
Hysesbortfall	-27 461	0
Hyrer lokaler	638 276	627 710
Hyrer parkering moms	76 168	80 403
Hyrer garage moms	19 950	17 400
Hyrer parkering	757 750	807 200
Hyrer garage	151 300	171 250
Hyrer förråd	88 505	83 100
Bredbandsintäkter	330 890	524 655
Hysesrabatt	0	-21 265
Värmeintäkter	4 377 964	4 369 292
Gemensamhetslokal	5 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	-3 245
Gästlägenhet	8 454	0
Öresutjämning	330	336
	21 027 154	21 224 493

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	4 420	0
	Försäkringsersättning	350 361	352 133
	Övriga intäkter	29 478	2 263
		384 259	354 396
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	929 425	890 687
	Fastighetsskötsel beställning	3 500	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	335 903	518 813
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 177	118 688
	Snöröjning/sandning	4 150	20 173
	Städning entreprenad	361 809	399 686
	Städning enligt beställning	80 674	3 517
	Sotning	25 475	34 206
	Myndighetstillsyn	0	26 910
	Gemensamma utrymmen	107 719	0
	Garage	469	1 000
	Gård	10 885	9 454
	Serviceavtal	37 896	24 326
	Förbrukningsmateriel	43 256	46 567
	Störningsjour och larm	7 691	7 420
	Brandskydd	83 839	0
	Fordon	17 305	19 928
		2 129 173	2 121 374
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	80 906	63 998
	Hyreslägenheter	361	0
	Brf Lägenheter	150 111	22 538
	Lokaler	450	11 375
	Gemensamma utrymmen	0	24 476
	Tvättstuga	30 311	68 660
	Källare	3 000	0
	Entré/trapphus	6 613	23 524
	Lås	13 256	19 074
	VVS	99 320	125 496
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 626
	Ventilation	0	37 375
	Elinstallationer	113 879	62 958
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 306	0
	Bredband	0	3 169
	Huskropp utvändigt	0	13 844
	Fasad	0	9 000
	Fönster	0	50 768
	Balkonger/altaner	0	975
	Mark/gård/utemiljö	42 675	56 041
	Garage/parkering	0	34 822
	Skador/klotter/skadegörelse	40 913	23 954
	Vattenskada	38 657	746 471
		625 757	1 437 143

Not 4 DRIFTKOSTNADER Fortsättning

	2019	2018
Periodiskt underhåll		
Byggnad	17 000	351 184
Hyreslägenheter	62 769	0
Stambyte	0	21 656
Ventilation	0	83 031
Mark/gård/utemiljö	218 963	0
	298 732	455 871
Taxebundna kostnader		
El	625 791	655 791
Värme	4 181 531	4 184 623
Vatten	504 476	482 025
Sophämtning/renhållning	673 344	701 219
Grovsopor	37 767	31 274
	6 022 909	6 054 932
Övriga driftkostnader		
Försäkring	244 066	236 968
Markhyra/vägavgift/avgäld	80 600	292 379
Tomträttsavgäld	0	5 000
Kabel-TV	130 102	129 977
Bredband	354 133	458 137
	808 901	1 122 461
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	680 545	631 185
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 566 017	11 822 966

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Medlemsinformation	0	2 740
Tele- och datakommunikation	1 455	2 268
Juridiska åtgärder	432 586	41 075
Inkassering avgift/hyra	17 000	21 775
Hyresförluster	4 353	2
Revisionsarvode extern revisor	36 625	32 906
Föreningskostnader	8 145	35 713
Styrelseomkostnader	1 506	5 907
Fritids- och trivselkostnader	11 282	6 720
Förvaltningsarvode	977 807	1 046 358
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 500
Administration	31 297	13 087
Korttidsinventarier	99 856	38 154
Konsultarvode	301 813	121 869
Föreningsavgifter	51 230	51 230
	1 974 955	1 423 303

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	412 900	436 301
	Sociala kostnader	112 701	122 342
	Övriga personalkostnader	396	0
		525 997	558 643
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund	41 316	41 316
	Stomkomplettering förening	206 764	206 764
	Förbättringar	3 487 357	1 354 853
	Maskiner	10 000	10 000
	Inventarier	49 625	49 625
		3 795 062	1 662 558
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	342 641 112	236 015 914
	Nyanskaffningar	24 715 003	106 625 198
	Utgående anskaffningsvärde	367 356 115	342 641 112
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 051 292	-21 448 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 735 437	-1 602 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 786 728	-23 051 292
	Planenligt restvärde vid årets slut	340 569 387	319 589 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	257 463 000	231 307 000
	Taxeringsvärde mark	279 200 000	199 000 000
		536 663 000	430 307 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	523 000 000	420 000 000
	Lokaler	13 663 000	10 307 000
		536 663 000	430 307 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 036 535
		0	5 036 535

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 500	-17 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 500	-27 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 500	22 500
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 171 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 171 744	1 171 744
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-576 244	-526 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-49 625	-49 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-625 869	-576 244
	Redovisat restvärde vid årets slut	545 875	595 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	210 944	153 545
	Skattefordran	0	17
	Klientmedel hos SBC	4 643 605	4 582 699
	Inkasso	6 441	4 651
		4 860 990	4 740 912
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	243 671
	Kabel-TV	32 538	32 513
	Bredband	33 200	55 333
	Markhyra/välgavgift/avgäld	25 492	0
		91 230	331 517

Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31
	Andel HSB Stockholm	0	500	500
			500	500

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	8 929 935	7 639 014
	Reservering enligt stadgar	1 609 989	1 290 921
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-455 871	0
	Vid årets slut	10 084 053	8 929 935

Not 16	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	Avslutad	40 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp		-25 649 755

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank 1,160%	3 600 000	3 600 000	Rörligt lån
	Swedbank 1,010%	20 000 000	20 000 000	2020-03-25
	Swedbank 1,540%	20 000 000	20 000 000	2021-06-23
	Swedbank 2,010%	57 886 484	57 886 484	2022-03-25
	Swedbank 1,120%	20 000 000	20 000 000	2023-03-24
	Swedbank 1,970%	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
	Swedbank 1,220%	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
	Swedbank 2,170%	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
	Swedbank 1,400 %	20 000 000	0	2025-02-25
	Swedbank 1,530 %	20 000 000	0	2026-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut	221 486 484	181 486 484	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-23 600 000	-43 600 000	
		197 886 484	137 886 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 228 000 000 kr.

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	221 687 400	221 687 400

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	31 634	0
El	49 708	71 222
Värme	545 807	585 267
Extern revisor	35 000	34 000
Arvoden	180 950	335 700
Sociala avgifter	56 746	105 500
Ränta	248 104	228 107
Avgifter och hyror	1 872 580	1 863 855
	3 020 529	3 223 651

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga väsentliga händelser har hänt efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 14 / 4 2020



Jimmie McFarland Rubin
Ordförande



Hans-Olov Bergstedt
Vice ordförande



Elisabet Ruke
Sekreterare



Per Johansson
Kassör



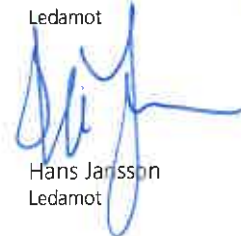
Gustav Berglund Lindgren
Ledamot



Gunnel Hartikainen
Ledamot



Helena Horneman
Ledamot

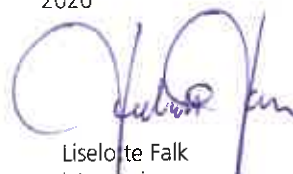


Hans Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 - 2020



Adnin Ali
Extern revisor



Liselotte Falk
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Bergshamra i Solna 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 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Bergshamra i Solna 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 revisorssed 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 trygghande 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 räkenskaper. 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 4/5-2020

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselotte Falk
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE