



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Bladet



Org Nr: 716418-6780

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

Org.nr: 716418-6780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bladet 2 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	164	12 743	
Lokaler	5	368	
Parkerings och garageplatser	90	0	(40 egna p-platser och 50 p-platser hyr föreningen hos Solnaberg)

Föreningens fastigheter är byggda 1985-1987. Värdeår 1987.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen har som ägare till sin fastighet Bladet 2 del i gemensamhetsanläggningen Bladet g:a 1 med 1/3. Solnaberg har som ägare till Bladet 3 2/3 andel. Gemensamhetsanläggningen utgörs av Barks väg samt kommunikationsytan fram till och förbi Barks väg 16.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Elbilladdstolpar	Byggnation av 19 laddplatser
2021	IMD	Ombyggnad till gemensam elmätning
2021	Trädgård	Trädgård - trädgårdsupprustning norra sidan + del av södra sidan
2022-2023	Fönster	Fönster: ommålning utsida träkarmar + byte av yttre tättningslist mot karm + justering och smörjning
2022-2023	Fasad	Byte av fasadrörelsefogar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Undercentral	Full upprustning värme-UC
2020	Trädgård	Reparation av gräsytor
2020	Soprum	Renovering soprum, fogfritt golv, avbärarlistor, ommålning
2019	El/Tak	Solceller installeras på alla tak. 484st. 800m ²
2019	Belysning	Belysning i hisshallar på nedersta våningen i alla hus byts till LED med närvarostyrning
2019	Byggnader	Golv mattor byts, väggar och innertak ommålas i korridorerna mot tvättstugorna i alla hus
2019	Byggnader	Golv mattor byts och väggar ommålas i gästrummen BV6 och 12
2019	Byggnader	Totalrenovering görs av 2st toaletter i entrén till samlingssalen BV14
2019	AVA	Stampsplöning
2019	Hiss	Reservhissmotor köps in
2019	Trädgård	Underhållsplan för trädgården tas fram

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

Övriga väsentliga händelser

1. På grund av Corona-pandemin genomfördes 2020 års föreningsstämma (15 juni) genom poströstning. Vid stämman deltog endast de fyra funktionärer som föreslagits av valberedningen. Endast tre beslut fattades av föreningsstämman:
 - Fastställande av resultat- och balansräkning.
 - Dispositioner av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
 - Beslut om ansvarsfrihet.Totalt 87 poströster hade inkommit, samtliga var giltiga.
2. Värmecentralen har totalrenoverats. All utrustning har bytts ut. Därmed har föreningen säkrat värmeförsörjningen för 30–40 år framåt! Solcellerna, som installerades 2019, och den nya utrustningen i värmecentralen innebär kraftigt minskade kostnader.
3. Styrelsen beslutade under hösten att införa gemensam el-mätning under 2021. Detta under förutsättning att medlemmarna röstar JA till förslaget vid extra-stämman den 20 januari 2021. I snitt innebär gemensam el-mätning minskade kostnader med i snitt 800 kronor per lägenhet och år.
4. Plaketter har satts upp vid samtliga entréer - plaketterna berättar att föreningen fick Solna stads miljöpris 2019!
5. Styrelsen beslutade att under 2020 lägga lite extra "krut" på vardagsskötseln av utemiljön. Gräsmattor, rabatter, träd och buskar prioriteras.
6. Styrelsen fattade under hösten ett principbeslut om en mer omfattande upprustning av trädgården under 2021–22.
7. Styrelsen beslutade att under våren 2021 montera ytterligare 19 nya ladd-stolpar för elbilar. Naturvårdsverket har beviljat 50 procent i bidrag för såväl material- som arbetskostnader.
8. Hjärtstartare har installerats och finns nu på plats i återvinningsrummet på Barks väg 8. Hit har alla medlemmar en nyckel!
9. Golven i soprummen har åtgärdats med fogfri vattentät beläggning.
10. Styrelsen har tecknat ett nytt långsiktigt avtal med föreningens enda lokalhyresgäst, Cancerförbunden på Barks väg 14.
11. Tak-krokar har monterats i flera cykelrum. Krokarna innebär mer plats i cykelrummen.
12. Ett lån på 11,9 Mkr har upphandlats. Lånet ligger kvar hos Nordea. Räntan är bunden till 0,58 procent under ett år. Ingen amortering.
13. Ett lån på 14,3 Mkr har upphandlats. Stadshypotek är ny långgivare. Räntan är bunden under tre år till 0,86 procent. Amortering med 600 000 kronor per år.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma, etapp 1 hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 87 medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anders Magnusson
Christina Malmberg
Charlotte Aminoff
Hans Ingelshed
Olga Gromova
Laurence Howard
Hans Bandelin

Roll

Styrelseordförande
Vice styrelseordförande, sekreterare
Ledamot, trädgårdsansvarig
Ledamot, byggnadsansvarig
Ledamot, kassör
Ledamot, HSB-representant
Adjungerad

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Anders Magnusson	Styrelseordförande
Christina Malmberg	Vice styrelseordförande, sekreterare
Charlotte Aminoff	Ledamot, trädgårdsansvarig
Hans Ingelshed	Ledamot, byggnadsansvarig
Olga Gromova	Ledamot, kassör
Hans Bandelin	Adjungerad

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Charlotte Aminoff, Olga Gromova, Hans Ingelshed, Anders Magnusson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Constantin Santikos	Föreningsvald ordinarie
Fredrik Schwerin	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anders Magnusson och Christina Malmberg.

Valberedning

Valberedningen består av Henrik Friden och Ulf Byström.

Underhållsplan

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

Stadgänslig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-01-07.

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 225 (224) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (11) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	581	581	581	581	580
Totala intäkter kr/kvm*	773	719	692	703	669
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	282	290	270	274	170
Belåning, kr/kvm	5 484	5 574	5 644	5 721	6 010
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm*	437	369	356	338	341
Energikostnader kr/kvm	103	111	109	107	107

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 260	9 426	9 068	8 767	8 758
Resultat efter finansiella poster	14	1 355	877	2 350	-447
Soliditet	27%	26%	25%	24%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

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		10 133 982
Rörelsekostnader	-	9 413 927
Finansiella poster	-	706 272
Årets resultat		13 783
Planerat underhåll	+	2 559 391
Avskrivningar	+	1 130 406
Årets sparande		3 703 580
Årets sparande per kvm total yta		282

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 499 245	2 159 745	3 793 906	6 982 239	1 354 682
Reservering till fond 2020			1 993 000	-1 993 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 559 391	2 559 391	
Balanserat i ny räkning				1 354 682	-1 354 682
Årets resultat					13 783
Belopp vid årets slut	12 499 245	2 159 745	3 227 515	8 903 312	13 783

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 903 312
Årets resultat	13 783
	8 917 095

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 336 921
Årets resultat	13 783
Reservering till underhållsfond	-1 993 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 559 391
Summa till stämmans förfogande	8 917 095

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 917 095
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 259 603	9 425 872
Övriga rörelseintäkter	Not 2	874 379	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 226 209	-4 825 409
Övriga externa kostnader	Not 4	-771 353	-1 042 597
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-285 960	-286 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 406	-1 130 406
Summa rörelsekostnader		-9 413 927	-7 284 579
Rörelseresultat		720 055	2 141 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 885	6 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-712 157	-793 397
Summa finansiella poster		-706 272	-786 612
Årets resultat		13 783	1 354 682

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	95 149 347	96 272 711
Inventarier och maskiner	Not 9	7 042	14 083
		<u>95 156 388</u>	<u>96 286 794</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 156 888</u>	<u>96 287 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 471	7 620
Övriga fordringar	Not 11	2 558 579	2 784 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	468 126	419 058
		<u>3 030 175</u>	<u>3 211 621</u>
Kassa och bank	Not 13	1 925 714	1 906 232
Summa omsättningstillgångar		<u>4 955 890</u>	<u>5 117 853</u>
Summa tillgångar		<u>100 112 778</u>	<u>101 405 147</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 658 990	14 658 990
Yttre underhållsfond		3 227 515	3 793 906
		<u>17 886 505</u>	<u>18 452 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 903 312	6 982 239
Årets resultat		13 783	1 354 682
		<u>8 917 095</u>	<u>8 336 921</u>
Summa eget kapital		<u>26 803 600</u>	<u>26 789 817</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 400 000	72 000 000
		<u>29 400 000</u>	<u>72 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	42 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		319 675	445 933
Övriga skulder	Not 16	110 806	106 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	978 697	1 063 158
		<u>43 909 178</u>	<u>2 615 330</u>
Summa skulder		<u>73 309 178</u>	<u>74 615 330</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>100 112 778</u>	<u>101 405 147</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	13 783	1 354 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 130 406	1 130 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 144 189	2 485 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 289	5 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-206 152	-78 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	897 748	2 411 993
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 511 205
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 511 205
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-202 252	-99 212
Likvida medel vid årets början	4 615 632	4 714 843
Likvida medel vid årets slut	4 413 380	4 615 631

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



HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Tillbyggnader är helt avskrivna.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 49 948 Tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 395 554	7 399 284
	Hyror	1 542 668	1 584 154
	Bredband	245 875	246 000
	Övriga intäkter	156 706	236 860
	Bruttoomsättning	9 340 803	9 466 297
	Avgifts- och hyresbortfall	-81 200	-40 425
		9 259 603	9 425 872
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning Folksam	874 379	0
		874 379	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	835 705	648 581
	Reparationer	1 270 067	321 026
	El	469 575	559 268
	Uppvärmning	647 540	666 557
	Vatten	227 132	229 107
	Sophämtning	213 317	198 437
	Fastighetsförsäkring	192 782	175 256
	Kabel-TV och bredband	305 109	305 082
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	268 097	163 761
	Förvaltningsarvoden	207 416	222 381
	Övriga driftkostnader	30 077	22 644
	Planerat underhåll	2 559 391	1 313 309
		7 226 209	4 825 409
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	600 000	840 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 094	4 689
	Administrationskostnader	88 329	151 353
	Extern revision	15 250	14 750
	Konsultkostnader	19 750	5 625
	Medlemsavgifter	25 930	25 930
		771 353	1 042 597
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	189 000	183 000
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	49 000	50 000
	Sociala avgifter	34 960	40 167
		285 960	286 167
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 098	1 453
	Övriga ränteintäkter	4 787	5 332
		5 885	6 785
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	710 396	793 397
	Övriga räntekostnader	1 761	0
		712 157	793 397

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 393 545	100 882 340
Ingående anskaffningsvärde mark	7 502 000	7 502 000
Årets investeringar	0	1 511 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 895 545	109 895 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 622 834	-12 499 470
Årets avskrivningar	-1 123 364	-1 123 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 746 198	-13 622 834
Utgående redovisat värde	95 149 347	96 272 711
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 974 000	1 974 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 543 000	1 543 000
Summa taxeringsvärde	279 517 000	279 517 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	205 489	205 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 489	205 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-191 406	-184 364
Årets avskrivningar	-7 041	-7 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 447	-191 406
Bokfört värde	7 042	14 083
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	61 007	58 538
Skattefordran	9 906	17 005
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 487 666	2 709 400
	2 558 579	2 784 943

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	439 762	419 058
Upplupna intäkter	28 364	0
	468 126	419 058

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

Not 13 Kassa och bank		
SBAB	1 528 933	1 524 360
Handelsbanken	114	580
Nordea	22 348	8 164
Swedbank	374 319	373 128
	1 925 714	1 906 232

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788970818	0,53%	2021-05-26	11 800 000	0
Stadshypotek AB	276667	0,79%	2023-06-01	14 000 000	600 000
Stadshypotek AB	29715	1,08%	2021-06-30	14 500 000	0
Stadshypotek AB	989219	1,04%	2021-12-01	15 600 000	600 000
Swedbank	2854093669	1,00%	2022-06-22	16 000 000	0
				71 900 000	1 200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 400 000

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 94 214 000 94 214 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	42 500 000	1 000 000
	42 500 000	1 000 000

Not 16 Övriga skulder		
Momsskuld	4 567	0
Inre fond	106 239	106 239
	110 806	106 239

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 804	27 602
Förutbetalda hyror och avgifter	795 776	739 959
Övriga upplupna kostnader	166 117	295 597
	978 697	1 063 158

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

**HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Magnusson

.....
Charlotte Aminoff

.....
Christina Malmberg

.....
Hans Ingelshed

.....
Laurence Howard

.....
Olga Gromova

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Häll, Bo Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bladet nr 643 i Solna, org.nr. 716418-6780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bladet nr 643 i Solna för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bladet nr 643 i Solna 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

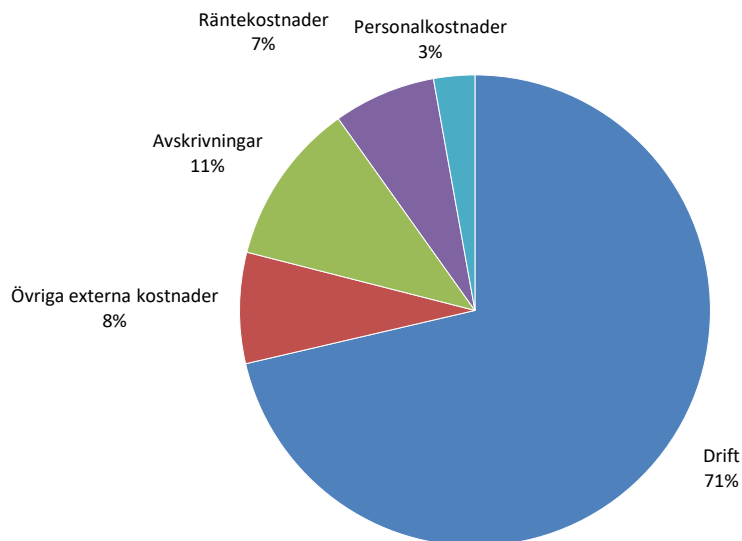
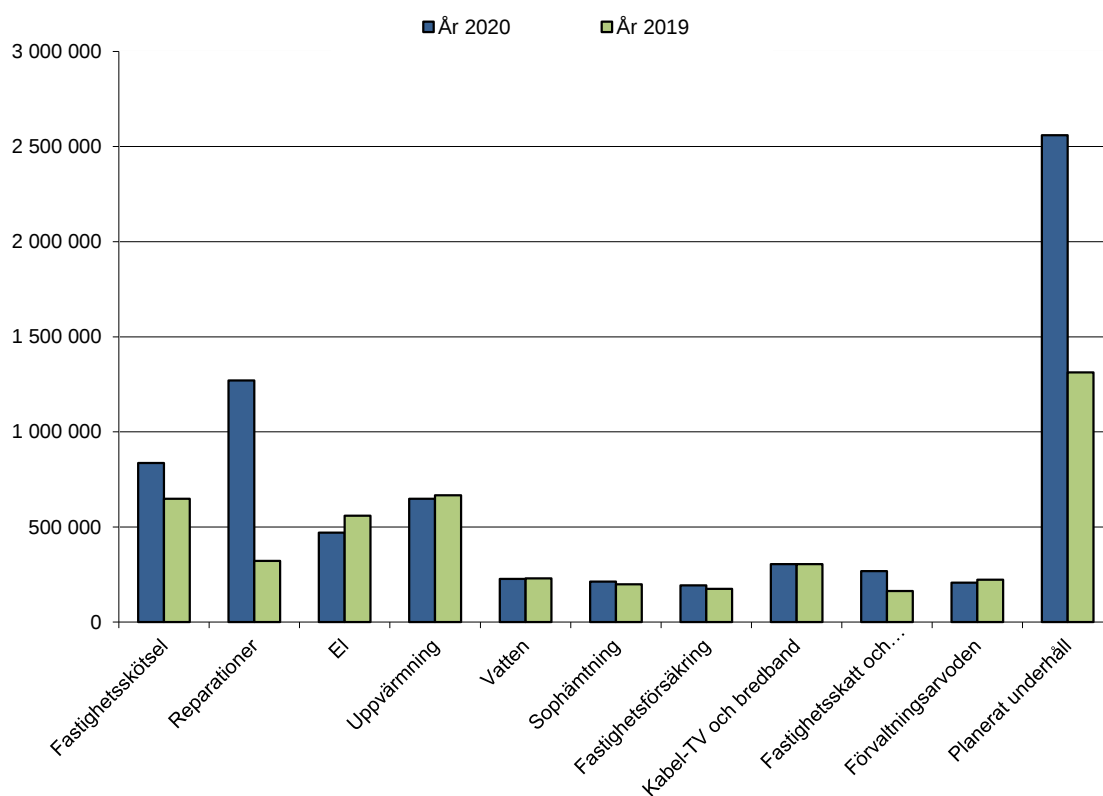
Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att föreningsstämman 2020 inte behandlat alla, enligt stadgarna, obligatoriska punkter på dagordningen.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Constantin Santikos
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

