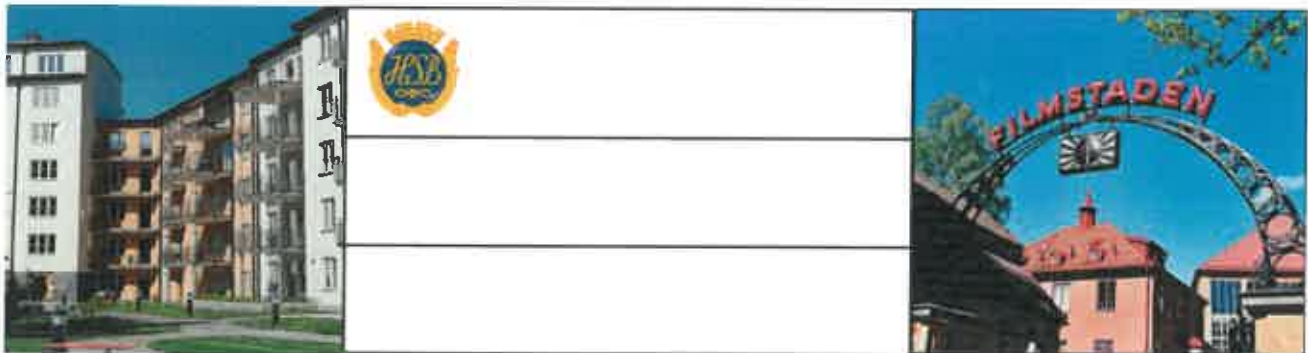




ÅRSREDOVISNING 2018

för

HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna

Org nr 769613-8747

Innehåll

Förvaltningsberättelse	Sid 1
Resultaträkning	Sid 7
Balansräkning	Sid 8
Kassaflödesanalys	Sid 10
Redovisningsprinciper m m	Sid 11
Noter	Sid 12
Revisionsberättelse	Sid 16
Kostnadsdiagram	Sid 18

ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna, org nr 769613-8747, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen bildades den 17 januari 2006 och registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2006. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet Filmstaden 20 i Gamla Filmstaden i Solna upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Solna.

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningens fastighet innehåller 83 bostadsrättslägenheter om totalt 6746 kvm samt två hyreslokaler om 131 + 24 kvm. Byggnaden uppfördes 2007-2009 och har skattemässigt värdeår 2009. Föreningen är privatbostadsföretag enligt aktuella skatteregler.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 8 maj 2018 i församlingssalen i Råsunda kyrka.

STYRELSE

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

	1 januari – 8 maj 2018	9 maj – 31 december 2018
Ordförande	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Vice ordförande	Hans Jonsson	Hans Jonsson
Sekreterare	Jens Wigen	Jens Wigen
Ledamöter	Kjell Gredmar	Kjell Gredmar
	Camilla Lind	Camilla Lind
	Ola Lind	Ola Lind
	Mattias Rocksjö	Olof Rydh
	Olof Rydh	Bo Hallgren, HSB
	Bo Hallgren, HSB	

Styrelseledamöternas mandatid

Ledamöterna Hans Jonsson, Kjell Gredmar och Jens Wigen valdes vid årsstämman 2018 för två år, alltså till årsstämman 2020. Övriga ledamöter är valda till årsstämman 2019.



Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats

- under tiden fram till årsstämman av Bo C Johanson, Hans Jonsson, Jens Wigen och Olof Rydh två i förening,
- från årsstämman 2018 av Bo C Johanson, Hans Jonsson, Jens Wigen och Camilla Lind två i förening.

REVISORER

Vid föreningsstämman 2018 omvaldes Niklas Nyberg som revisor och Elina Sommar som revisorssuppleant. HSBs Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

VALBEREDNING

På föreningsstämman 2018 utsågs som valberedning Karin Hjelmér (sammankallande), Rickard von Essen och Jenny Hellström. Rickard von Essen lämnade föreningen i januari 2019 och har inte deltagit i valberedningens arbete. Jenny Hellström lämnar föreningen i slutet av mars 2019 men har dessförinnan deltagit i arbetet.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Brf Garbio ingår (tillsammans med de sex övriga bostadsrättsföreningarna och tre övriga fastighetsägare i Filmstaden) i en samfällighetsförening som förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Filmstaden. Filmstaden Ga:1 omfattar fem garage med tillhörande ramper och portar. Filmstaden Ga:2 omfattar grönområden, vägar, belysning, markparkering, kanalisation för data- och telekommunikation, ledningar för vatten och avlopp inklusive fördröjningsmagasin.

Brf Garbio har under år 2018 företrätt i styrelsen för samfällighetsföreningen av Hans Jonsson. Brf Garbios ordförande Bo C Johanson har varit kassör i föreningen.

Samfällighetsföreningen begärde hösten 2010 i en skrivelse till Solna kommun en detaljplaneändring i syfte att kommunen skall överta tomtmarken inom Filmstaden (och därmed ansvar för bl a gatuhållning och infrastruktur). Inget svar hade erhållits vid utgången av år 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET**Styrelsens arbete**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Frågor av större vikt som behandlats av styrelsen under året har varit bl a följande:

- Föreningens ekonomi, finanspolicy, omsättning/amortering av lån, avgifter;
- Fastighetsbesiktning och avstämning av underhållsplan, periodiskt underhåll och kompletterande arbeten för förbättring av fastighetens standard;
- Information till de boende genom bl a utgivning av elektroniskt informationsblad efter varje styrelsemöte samt utveckling av föreningens "hemsida" www.garbio.se;
- Introduktionssamtal med tillträdande bostadsrättshavare.

Gemensamma städdagar har genomförts den 22 april och den 28 oktober.

Överenskommelse har träffats om förlängning av hyresavtalet för föreningens restauranglokal, Yinghua Sushi Wok, till utgången av september 2022.

Fastigheten

För teknisk förvaltning och fastighetsskötsel anlitar föreningen företaget El- och Fastighetsservice i Järfälla AB (EFS). Städning av trapphusen sköts av Städpulsen AB. För markskötsel anlitas Idrotts- och Trädgårdsanläggningar AB.

Årsstämman 2017 gav styrelsen bemyndigande att, under förutsättning att en rimlig teknisk och ekonomisk lösning kan erhållas, upphandla och implementera individuell varmvattendebitering. Styrelsen har inhämtat offerter från ledande leverantörer av debiteringssystem men inte bedömt något anbud som attraktivt att genomföra.

Utvändiga ekpartier (portar, fönsterparti vid restauranten) har lackerats under 2018.

Under året konstaterades sprickbildning vid upplaget för en bärande balk i byggnadens garage. Förstärkningsåtgärd har genomförts av byggaren utan kostnad för föreningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har hösten 2018 genomförts med godkänt resultat för föreningens uthyrda lokaler. Nästa OVK-tillfälle för bostadslägenheterna är hösten 2021.

Den långa och torra sommaren 2018 innebar stor påfrestning på föreningens grönytor och växtlighet. Styrelsen har initierat en översyn av utformningen av markytor och vegetation inför växtsäsongen 2019.

Arsavgift

Årsavgift i föreningen beräknas efter 665 kronor per kvm. Avgiften har varit oförändrad sedan inflyttningen under år 2009.

Ekonomi, finansiering

Brf Garbio har god ekonomi med ett kassaflöde som har medgett regelbunden amortering på föreningens lån, se tabellen nedan. Den 1 december 2018 omsattes ett lån varvid samtidigt amorterades 2 MSEK. Föreningens totala skuldsättning minskade därmed till 29 MSEK. Huvuddelen av lånen har fast ränta, se även not 16 till balansräkningen.

Styrelsen ägnar stor uppmärksamhet åt att föreningens förvaltnings- och driftkostnader skall ge god valuta för pengarna. Styrelsen bedömer att hittillsvarande månadsavgift kan behållas minst även för år 2019.

Efter föreningens ansökan medgav Skatteverket sommaren 2012 återbetalning av mervärdes-skatt med 343 kSEK årligen under åren 2013 – 2019. Det totala återbetalningsbeloppet medförde en motsvarande sänkning av anskaffningsvärdet för föreningens fastighet. Den årliga utbetalningen får ingen resultatpåverkan men ger återkommande likviditetstillskott.

Följande tabell sammanfattar nyckeltal för föreningens finansiering och avgiftsuttag:

		2018	2017	2016	2015	2014
Total låneskuld vid årets slut	MSEK	29,0	31,00	33,00	36,00	37,00
Lån per kvm BOA	SEK	4 299	4 595	4 892	5 336	5 485
Belåningsgrad, % av balansomslutningen		8,9%	9,5%	10,0%	10,8%	11,0%
Genomsnittlig skuldränta		2,10%	3,01%	2,80%	2,80%	3,63%
Årsavgift / kvm BOA	SEK	665	665	665	665	665
Likvida medel vid årets slut	MSEK	4,21	3,76	3,83	5,09	4,46

Överlåtelse

Under året har skett 4 bostadsrättsöverlåtelse inom föreningen. Det genomsnittliga överlåtelsepriset har utgjort 67 105 kr/kvm boarea motsvarande 152% av insatsvärdet, (föregående år 61 952).

Redovisningsregler från år 2014

Brf Garbio tillämpade – i likhet med många nyetablerade bostadsrättsföreningar – intill 2013 så kallad progressiv avskrivning av sin fastighet. Progressiv avskrivning innebär att avskrivningarna inledningsvis är mycket låga, för att sedan öka successivt under fastighetens beräknade nyttjandetid. Från och med 2014 gäller ny normgivning¹ från Bokföringsnämnden för redovisning och upprättande av årsredovisningar. Reglerna är generella och gäller även för bostadsrättsföreningar.

Bokföringsnämnden har i ett uttalande den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod.

Brf Garbios styrelse beslöt inför bokslutet för år 2014 att tills vidare tillämpa regelverket K2, varvid föreningens byggnad betraktas som en enhet för vilken tillämpas en bedömd nyttjandetid om 120 år. Föreningens avskrivningskostnad blir därmed från år 2014 ca 2,1 MSEK per år.

Den sedan 2014 tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har återkommande analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde bedöms vara fullt tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som viss amortering av lån. De ökade avskrivningarna kan därför bäras utan höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

De stora bostadsorganisationerna har försökt påverka statsmakterna att skapa någon form av specialanpassade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar. Hösten 2015 utsåg regeringen en särskild utredare med uppgift att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningsuppdraget redovisades i april 2017. Regeringen har hittills inte lagt fram några förslag med anledning av utredarens rapport.

Brf Garbio har sedan etableringsskedet använt ränteswappar för begränsning av risken för kraftigt ökade låneräntor. I samband med bokslutsarbetet för år 2016 framkom att redovisningssystemet K2 uppfattas vara tvingande i fråga om så kallad säkringsredovisning för avtal om ränteswapning. Vid tillämpning av säkringsredovisning åsätts swapavtalet ett beräknat ekonomiskt värde per balansdagen². Eftersom avtalade swap-räntor för Garbios del klart överstiger aktuella marknadsräntor är avtalens marknadsvärde negativt. Kalkylmässig förlust har upptagits som skuld i balansräkningen och värdeförändringen påverkat resultaträkningen. I takt med att swap-avtalens återstående löptid successivt minskar respektive löper ut kommer marknadsvärdet att öka, för att vid lösentidpunkten vara = 0. Den för 2016 första gången bokförda skulden upplöses därmed successivt under åren 2017-2020. Följande tabell visar vilka värden som påverkat resultat- respektive balansräkning för åren 2016 – 2018 (kSEK):

	2016	2017	2018
Resultatpost	-1 600	+ 669	+ 308
Skuld vid årets slut	1 600	930	622

¹ Normgivningen omfattar två regelsystem, K2 resp K3 för mindre respektive större företag.

² Vid traditionell hantering redovisas swap-avtal till "anskaffningsvärde", d v s typiskt = 0.

Förändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar och nya stadgar

Riksdagen beslöt år 2016 om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna berörde bl a tiden för kallelse till föreningsstämma och vem som kan ingå i styrelsen för en bostadsrättsförening samt beslutsordning för avsättning till underhållsfond. Brf Garbio genomförde redan under år 2017 de stadgeändringar som erfordrades för anpassning till den nya lagstiftningen.

Personuppgiftsbehandling

En bostadsrättsförening måste för att fullgöra sina skyldigheter och sin verksamhet behandla personuppgifter avseende framför allt sina medlemmar och andra boende i föreningens fastighet. Från den 25 maj 2018 gäller det EU-gemensamma regelverket GDPR för personuppgiftsbehandling. En redogörelse för personuppgiftsbehandling inom Brf Garbio finns på hemsidan www.garbio.se. Med anledning av det nya regelverket har också föreningens avtal om personuppgiftsbiträde reviderats.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

MEDLEMSINFORMATION

Vid verksamhetsårets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. samt 132 bostadsrättshavare (föregående år 131). Under året har 5 medlemmar lämnat föreningen och 6 medlemmar tillkommit.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kSEK	5 703	5 632	5 200	5 168	5 666
Resultat efter finansposter	kSEK	221	210	-2 249	-799	-439
Soliditet vid årets slut		90,5%	89,9%	89,1%	88,8%	88,6%

EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets Ingång	293 535 000	2 865 140	-2 876 336	209 995	293 733 800
Balanseras i ny räkning enl stämmans beslut			209 995	-209 995	
Styrelsens disposition:					
lanspråktagande av underhållsfond 2018		-52 290	52 290		
Avsättning underhållsfond 2018		448 000	-448 000		
2018 års resultat				220 880	220 880
Belopp vid årets slut	293 535 000	3 260 850	-3 062 050	220 880	293 954 680

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	-2 666 340 kronor
Reservering till underhållsfond	- 448 000 kronor
Anspråktagande av underhållsfond	52 290 kronor
Årets resultat	<u>220 880 kronor</u>
	-2 841 170 kronor

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 2 841 170 kronor, förs vidare i ny räkning.



**HSB Bostadsrättsförening Garbjo i Solna**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 703 257	5 632 350
Övriga rörelseintäkter	Not 2	145 930	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 971 763	-2 810 856
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 302	-92 221
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-186 509	-139 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 071 275	-2 077 477
Summa rörelsekostnader		-5 303 849	-5 119 735
Rörelseresultat		545 338	512 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 918	16 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-339 377	-319 039
Summa finansiella poster		-324 458	-302 620
Årets resultat		220 880	209 995

e

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

320 089 390

322 160 665

Inventarier och maskiner

Not 9

0

0

320 089 390

322 160 665

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Andra långfristiga fordringar

Not 11

0

343 225

500

343 725

Summa anläggningstillgångar

320 089 890

322 504 390

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 060

3 618

Övriga fordringar

Not 12

2 231 258

1 993 153

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

221 699

191 920

2 456 017

2 188 691

Kortfristiga placeringar

Not 14

2 300 000

2 000 000

Kassa och bank

Not 15

31 567

116 135

Summa omsättningstillgångar

4 787 585

4 304 826

Summa tillgångar**324 877 475****326 809 216**

e

**HSB Bostadsrättsförening Garblo i Solna****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

293 535 000

293 535 000

Yttre underhållsfond

3 260 850

2 865 140

296 795 850

296 400 140

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 062 050

-2 876 335

Årets resultat

220 880

209 995

-2 841 170

-2 666 340

Summa eget kapital

293 954 680

293 733 800

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

29 000 000

31 000 000

29 000 000

31 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

622 519

930 900

Leverantörsskulder

332 178

251 565

Skatteskulder

1 907

953

Övriga skulder

Not 18

208 300

214 155

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

757 891

677 843

1 922 795

2 075 416

Summa skulder

30 922 795

33 075 416

Summa eget kapital och skulder**324 877 475****326 809 216**

e

**HSB Bostadsrättsförening Garbjo i Solna**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	220 880	209 995
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 071 275	2 077 477
Värdeändring swapavtal	-308 381	-669 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 983 774	1 618 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 697	1 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	155 760	-33 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 119 837	1 586 006
Investeringsverksamhet		
Minskning av långfristig fordran	343 225	343 225
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	343 225	343 225
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	463 062	-70 769
Likvida medel vid årets början	3 755 003	3 825 772
Likvida medel vid årets slut	4 218 065	3 755 003

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

e

**HSB Bostadsrättsförening Garblo 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.

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

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 sedan år 2014 av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden 2009.

Övriga komponenter (anskaffade 2010-2013) skrivs av linjärt med 5%. Under året har komponenterna skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 668 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 för närvarande 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 108 679 kr.

e

**HSB Bostadsrättsförening Garbjo i Solna**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 484 040	4 484 040
	Årsavgifter el	421 399	399 102
	Årsavgifter vatten	15 924	22 641
	Hyrer	443 055	429 701
	Övriga intäkter	338 839	296 985
	Bruttoomsättning	5 703 257	5 632 469
	Hysesförluster	0	-119
		5 703 257	5 632 350
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	145 930	0
		145 930	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	408 376	394 801
	Reparationer	455 130	322 411
	El	706 294	606 575
	Uppvärmning	652 801	650 693
	Vatten	100 588	104 033
	Sophämtning	101 970	98 979
	Fastighetsförsäkring	68 636	65 048
	Kabel-TV och bredband	166 786	177 071
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 419	105 538
	Förvaltningsarvoden	135 713	113 733
	Övriga driftkostnader	16 760	19 536
	Planerat underhåll	52 290	152 439
		2 971 763	2 810 856
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 085	39 922
	Administrationskostnader	19 915	24 395
	Extern revision	11 172	10 774
	Medlemsavgifter	17 130	17 130
		74 302	92 221
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 583	106 517
	Revisionsarvode	6 250	6 150
	Övriga arvoden	8 233	5 000
	Löner och övriga ersättningar	43	0
	Sociala avgifter	37 400	21 515
		186 509	139 182
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	581	379
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	921	1 063
	Ränteintäkter skattekonto	129	5
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 122	14 558
	Övriga ränteintäkter	1 166	414
		14 918	16 419
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	293 671	270 394
	Ränteswap kostnader	354 086	718 002
	Ränteswap, intäkt vid marknadsvärdering	-308 381	-669 357
		339 376	319 039
	Årets genomsnittliga räntekostnad för fastighetslån (exklusive sättningsredovisning)	2,10%	3,01%

**HSB Bostadsrättsförening Garbbo i Solna**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 572 506	239 572 506
Ingående anskaffningsvärde mark	92 670 325	92 670 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 242 831	332 242 831
Ingående avskrivningar	-10 082 166	-8 011 525
Årets avskrivningar	-2 071 275	-2 070 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 153 441	-10 082 166
Utgående redovisat värde	320 089 390	322 160 665
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 402 000	2 402 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	376 000	376 000
Taxeringsvärde garage 16,4% andel av 14 112 000 kr	2 314 000	2 314 000
Summa taxeringsvärde	177 092 000	177 092 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	235 956	235 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 956	235 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-235 956	-229 120
Årets avskrivningar	0	-6 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 956	-235 956
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Momsfordran	0	343 225
	0	343 225
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 536	11 060
Avräkningskonto HSB Stockholm	781 186	534 477
Placeringskonto HSB Stockholm	1 105 311	1 104 390
Övriga fordringar	343 225	343 225
	2 231 258	1 993 153

**HSB Bostadsrättsförening Garbbo i Solna**

Noter	2018-12-31	2017-12-31				
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	145 270	114 550				
Upplupna intäkter	76 429	77 370				
	221 699	191 920				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för Innevarande räkenskapsår.						
Not 14 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	2 000 000				
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 300 000	0				
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	0				
	2 300 000	2 000 000				
Not 15 Kassa och bank						
Handelsbanken	29 503	111 741				
Nordea	2 064	4 394				
	31 567	116 135				
Not 16 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39788801773	rörlig	2019-02-28	9 000 000	0	
Nordea Hypotek	39788801781	0,46%	2020-11-30	7 000 000	0	
Stadshypotek	143313	0,94%	2021-12-01	5 000 000	0	
Stadshypotek	802754	1,64%	2019-12-01	8 000 000	0	
				29 000 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 000 000	
Det rörliga lånet i Nordea om nominellt 9 000 000 kr har ränteswappats till bunden ränta 3,46% med förfall 30 november 2020. Marknadsvärdet per 28 december 2018 var -622 519 kr.						
Till angiven swapräntesats kommer bankens marginal 0,85%.						
Ställda säkerheter						
Festighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					42 285 200	42 285 200
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut						
Marknadsvärdet vid säkringsredovisning av swapavtal					622 519	930 900
					622 519	930 900
Not 18 Övriga skulder						
Depositioner					194 956	210 000
Momsskuld					11 191	4 155
Övriga kortfristiga skulder					2 153	0
					208 300	214 155
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					21 204	14 560
Förutbetalda hyror och avgifter					403 780	398 206
Övriga upplupna kostnader					332 907	265 077
					757 891	677 843

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

**HSB Bostadsrättsförening Garböl i Solna****Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Solna, den 12 mars 2019

Bo C Johanson
Ordförande

Kjell Gredmar

Bo Hallgren

Hans Jonsson

Camilla Lind

Ola Lind

Olof Rydh

Jens Wigén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

- 14 - 3 -

2019

Niklas Nyberg

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Till föreningsstämman i HSB Brf Garbio i Solna, org.nr. 769613-8747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Garbio i Solna för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 uppekattningar 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Garbio i Solna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/3 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niklas Nyberg
Av föreningen vald revisor

Fördelning driftkostnader

