



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna, org nr 769613-8747, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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 ("äkt brf") enligt aktuella skatteregler.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 7 maj 2019 i församlingssalen i Råsunda kyrka. Utöver sedvanliga årsmötesärenden behandlade stämman två motioner med förslag om plattläggning respektive grind och staket på gårdens östra sida, se vidare i det följande.

STYRELSE

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

	1 januari – 7 maj 2019	8 maj – 31 december 2019
Ordförande	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Vice ordförande	Hans Jonsson	Hans Jonsson
Sekreterare	Jens Wigen	Gunilla Huledal
Ledamöter	Kjell Gredmar	Kjell Gredmar
	Camilla Lind	Christoffer Halling
	Ola Lind	Ola Lind
	Mattias Rocksjö	Jens Wigen
	Olof Rydh	Jan-Olov Wiklund
	Bo Hallgren, HSB	Bo Hallgren, HSB

Styrelseledamöternas mandattid

Ledamöterna Bo C Johanson, Christoffer Halling, Gunilla Huledal, Ola Lind och Jan-Olov Wiklund valdes vid årsstämman 2019 för två år, alltså till årsstämman 2021. Övriga ledamöter är valda till årsstämman 2020.

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 2019 av Bo C Johanson, Hans Jonsson, Jens Wigen och Gunilla Huledal två i förening.

REVISORER

Vid föreningsstämman 2019 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 2019 utsågs som valberedning Karin Hjelmér (sammankallande) och Katarina Lundgren Gestlöf.

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 2019 företrätt i styrelsen för samfällighetsföreningen av Hans Jonsson. Brf Garbios ordförande Bo C Johanson har varit kassör i föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Styrelsens arbete**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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;
- Avtal om fortsatt uthyrning av det så kallade styrelserummet;
- 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 28 april och den 27 oktober.

C

Fastigheten

För teknisk förvaltning och fastighetsskötsel anlitar föreningen El- och Fastighetsservice i Järfälla AB (EFS). Städning av trapphusen sköts av Städpulsen AB. För markskötsel har anlåtats Idrotts- och Trädgårdsanläggningar AB som under året förvärvats av det Nacka-baserade företaget Habitek Utemiljö AB.

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

Brf Garbios byggnad färdigställdes år 2009. Naturligen har därför endast mindre omfattande underhållsåtgärder hittills genomförts. Huvudsakliga insatser sammanfattas i följande tabell:

2012	Installation av elektriska lås för gemensamma utrymmen Lackering ekpartier
2013	Utökad stensättning vid entréer på öst- och västsidorna av huset Montering av fasadskylt "GARBIO" mot Greta Garbos väg
2014	Golv-målning i trapphusens källarplan och slussar mot garage
2015	Kompletterande montage av snörasskydd Montering av brytskydd på ytterdörrar Lackering ekpartier Ombyggnad av hissbelysning till LED Rensning ventilationskanaler, OVK för bostäder och lokaler
2017	Installation av "radonmidja" för bortledning av markradon (bekostat av HSB) Byte till LED-ljus i trapphusen och för gårdsbelysning Renspolning avloppsledningar
2018	Renovering av avloppshuvar på taket och smärre plåtarbeten i övrigt Lackering ekpartier OVK för lokaler
2019	Byte styrskofoder för samtliga hissar Byte lövsilar på stuprör

Garbio-byggnaden har grundmurar av betong med utvändig isolering av cellplast och ytskikt av puts med delvis tveksamt utförande. Föreningen har i juni 2019 begärt att HSB Stockholm – som var huvudentreprenör när byggnaden uppfördes – skall åtgärda förekommande skador. HSB har i januari 2020 bekräftat att man avser att åtgärda förekommande brister.

Med anledning av en motion från föreningsmedlem beslöt årsstämman 2019 att låta plattsätta "genvägen" från soprummet vid Viktor Sjöströms väg 8 norrut mot befintlig gångbana/gata, dock med förbehållet att arbetet kan behöva avvakta att sockelväggen åtgärdas. Arbetet har därför fått anstå.

Årsstämman 2019 beslöt vidare, i anslutning till en motion om grind och staket vid passagen från Garbio-gården mot Näckrosvägen, att uppdra åt styrelsen att med motionen som grund utreda frågan. Styrelsen kommer att vid årsstämman 2020 redovisa detta arbete.

Den långa och torra sommaren 2018 utsatte föreningens grönytor och växtlighet för stor påfrestning. Styrelsen initierade under 2019 en översyn av utformningen av markytor och vegetation med bland annat försöksvis byte av häckplanter vid en av uteplatserna. Arbetet kommer att fortsätta under 2020 och bland annat omfatta ett särskilt medlemssamråd.

Arsavgift och debitering mot bostadsrättshavarna

Årsavgiften i föreningen är i genomsnitt 665 kronor per kvm. Avgiften har varit oförändrad sedan inflyttningen under år 2009. December månad 2019 var avgiftsfri enligt särskilt beslut av styrelsen.

Brf Garbio har ett för hela fastigheten, boende och hyresgäster gemensamt el-abonnemang. Enskilda enheters förbrukning mäts som underlag för föreningens vidaredebitering av aktuell förbrukningskostnad. Detta har, av Brf Garbio liksom av de flesta andra föreningar och bostadshyresvärdar, hittills gjorts utan explicit uttag av mervärdesskatt. Skatteverket har i ett ställningstagande i början av 2018 invänt mot denna ordning. I den mån som vidaredebiteringen grundas på mätning av den enskilda förbrukningen borde transaktionen omfattas av skyldighet att debitera och redovisa mervärdesskatt. Frågan fördes av flera bostadsorganisationer till Skatterättsnämnden, som i februari 2019 gick emot Skatteverkets uppfattning. Skatteverket tog frågan vidare till Högsta förvaltningsdomstolen, som i dom den 3 december 2019 gick på Skatteverkets linje. Vidaredebitering av elförbrukning (och vatten- eller värmeförbrukning i den mån så sker) skall alltså omfattas av redovisningsskyldighet för mervärdesskatt.

Brf Garbio kommer därför att från år 2020 debitera el med explicit skattepåslag. Ungefär 80% av den el som förbrukas i fastigheten förs vidare till boende och hyresgäster. Eftersom föreningen räknar med att framöver göra avdrag för den ingående moms som hänförs till den vidaredebiterade förbrukningen blir nettoeffekten för de boende att totalkostnaden blir densamma som tidigare. I föreningens redovisning kommer däremot såväl kostnads- som intäktsiffror att minska genom det ändrade förfarandet.

Ekonomi, finansiering

Brf Garbio har god ekonomi med ett kassaflöde som har medgett regelbunden amortering på föreningens lån, se tabellen nedan. Den 1 december 2019 omsattes ett lån varvid samtidigt amorterades 2 MSEK. Föreningens totala skuldsättning minskade därmed till 27 MSEK. Huvuddelen av lånen har fast ränta, se även not 15 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 2020.

Efter föreningens ansökan medgav Skatteverket 2012 återbetalning av mervärdesskatt med 343 kSEK årligen under åren 2013 – 2019. Det totala återbetalningsbeloppet medförde en motsvarande sänkning av anskaffningsvärdet för föreningens fastighet. Den årliga utbetalningen har inte haft någon resultatpåverkan men givit återkommande likviditetstillskott.

Följande tabell sammanfattar nyckeltal för föreningens finansiering och avgiftsuttag:

		2019	2018	2017	2016	2015
Total låneskuld vid årets slut	MSEK	27,0	29,0	31,00	33,00	36,00
Lån per kvm BOA	SEK	4002	4 299	4 595	4 892	5 336
Belåningsgrad, % av balansomslutningen		8,4%	8,9%	9,5%	10,0%	10,8%
Genomsnittlig skuldränta		2,15%	2,10%	3,01%	2,80%	2,80%
Årsavgift / kvm BOA	SEK	665	665	665	665	665
Likvida medel vid årets slut	MSEK	4,33	4,21	3,76	3,83	5,09

Överlåtelse

Under året har skett 13 bostadsrättsöverlåtelse inom föreningen. Det genomsnittliga överlåtelsepriset har utgjort 65 216 kr/kvm boarea motsvarande 154% av insatsvärdet, (föregående år 67 105).

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 och med 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 åsatts 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 att avtalen löper ut kommer marknadsvärdet att öka, för att vid lösentidpunkten vara = 0. Den år 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 – 2019 (kSEK):

	2016	2017	2018	2019
Resultatpost	-1 600	+ 669	+ 308	+ 324
Skuld vid årets slut	1 600	930	622	298

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

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

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.

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 134 bostadsrättshavare (föregående år 132). Under året har 14 medlemmar lämnat föreningen och 16 medlemmar tillkommit.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kSEK	5 334	5 703	5 632	5 200	5 168
Resultat efter finansposter	kSEK	- 30	221	210	-2 249	-799
Soliditet vid årets slut		91,1%	90,5%	89,9%	89,1%	88,8%

EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	293 535 000	3 260 850	-3 062 050	220 880	293 954 680
Balanseras i ny räkning enl stämmans beslut			220 880	-220 880	
Styrelsens disposition:					
lanspråktagande av underhållsfond 2019		-			
Avsättning underhållsfond 2019		448 000	-448 000		
2019 års resultat				- 30 239	- 30 239
Belopp vid årets slut	293 535 000	3 708 850	-3 289 170	- 30 239	293 924 441

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	-2 841 170 kronor
Reservering till underhållsfond	- 448 000 kronor
Årets resultat	- 30 230 kronor
	-3 319 409 kronor

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, 3 319 409 kronor, förs vidare i ny räkning.

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 334 384	5 703 257
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	145 930
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 774 647	-2 971 763
Övriga externa kostnader	Not 4	-71 645	-74 302
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-171 130	-186 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 071 275</u>	<u>-2 071 275</u>
Summa rörelsekostnader		-5 088 697	-5 303 849
Rörelseresultat		245 688	545 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 614	14 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-295 541</u>	<u>-339 377</u>
Summa finansiella poster		-275 927	-324 458
Årets resultat		-30 239	220 880

C

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 318 018 115 320 089 390

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

318 018 115 320 089 390*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

318 018 615 320 089 890**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 130 3 060

Övriga fordringar

Not 11 1 792 930 2 231 258

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 330 161 221 699

2 126 221 2 456 017

Kortfristiga placeringar

Not 13 2 500 000 2 300 000

Kassa och bank

Not 14 34 051 31 567

Summa omsättningstillgångar

4 660 272 4 787 585**Summa tillgångar**

322 678 887 324 877 475

e

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

293 535 000

293 535 000

Yttre underhållsfond

3 708 850

3 260 850

297 243 850

296 795 850

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 289 170

-3 062 050

Årets resultat

-30 239

220 880

-3 319 409

-2 841 170

Summa eget kapital

293 924 441

293 954 680

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

27 000 000

29 000 000

27 000 000

29 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

297 941

622 519

Leverantörsskulder

455 828

332 178

Skatteskulder

4 485

1 907

Övriga skulder

Not 17

210 832

208 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

785 361

757 891

1 754 446

1 922 795

Summa skulder

28 754 446

30 922 795

Summa eget kapital och skulder**322 678 887****324 877 475**

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-30 239	220 880
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 071 275	2 071 275
Värdeändring swapavtal	-324 578	-308 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 716 458	1 983 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) kortfristiga fordringar	234 694	-19 697
Ökning (+) kortfristiga skulder	156 229	155 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 107 381	2 119 837
Investeringsverksamhet		
Minskning av långfristig fordran	0	343 225
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	343 225
Finansieringsverksamhet		
Minskning av lån från kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	107 381	463 062
Likvida medel vid årets början	4 218 065	3 755 003
Likvida medel vid årets slut	4 325 446	4 218 065

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



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

Markanläggningar (anskaffade 2010-2013) skrivs av linjärt med 5 % per år. Årets avskrivning har utgjort 3 654 kr.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning till och ianspråktagande 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 688 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.

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

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 110 370	4 484 040
	Årsavgifter el	524 361	421 399
	Årsavgifter vatten	12 753	15 924
	Hyrer	446 140	443 055
	Övriga intäkter	240 760	338 839
	Nettoomsättning	<u>5 334 384</u>	<u>5 703 257</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	<u>0</u>	<u>145 930</u>
		0	145 930
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	437 115	408 376
	Reparationer	315 903	455 130
	El	660 769	706 294
	Uppvärmning	633 787	652 801
	Vatten	106 439	100 588
	Sophämtning	115 400	101 970
	Fastighetsförsäkring	75 332	68 636
	Kabel-TV och bredband	167 105	166 786
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	108 945	106 419
	Förvaltningsarvoden	115 335	135 713
	Övriga driftkostnader	38 517	16 760
	Planerat underhåll	<u>0</u>	<u>52 290</u>
		2 774 647	2 971 763
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 635	26 085
	Administrationskostnader	11 347	19 915
	Extern revision	10 533	11 172
	Medlemsavgifter	<u>17 130</u>	<u>17 130</u>
		71 645	74 302
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	125 667	134 583
	Revisionsarvode	6 150	6 250
	Övriga arvoden	4 161	8 233
	Löner och övriga ersättningar	0	43
	Sociala avgifter	<u>35 152</u>	<u>37 400</u>
		171 130	186 509
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	331	581
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	861	921
	Ränteintäkter skattekonto	0	129
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 268	12 122
	Övriga ränteintäkter	<u>154</u>	<u>1 166</u>
		19 614	14 918
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	298 113	293 671
	Ränteswap kostnader	322 006	354 086
	Ränteswap, intäkt vid marknadsvärdering	<u>-324 578</u>	<u>-308 381</u>
		295 541	339 376
	Årets genomsnittliga räntekostnad för fastighetslån (exklusive säkringsredovisning)	2,15%	2,10%

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 572 506	239 572 506
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	92 670 325	92 670 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 242 831	332 242 831
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 153 441	-10 082 166
Årets avskrivningar	-2 071 275	-2 071 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 224 716	-12 153 441
Utgående redovisat värde	318 018 115	320 089 390
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 338 000	2 402 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	565 000	376 000
Taxeringsvärde garage 16,4 % andel av 13 935 000 (14 112 000 kr år 2018)	2 285 340	2 314 000
Summa taxeringsvärde	227 188 340	177 092 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	235 956	235 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 956	235 956
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-235 956	-235 956
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 kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 536	1 536
Avräkningskonto HSB Stockholm	685 222	781 186
Placeringskonto HSB Stockholm	1 106 173	1 105 311
Övriga fordringar	0	343 225
	1 792 930	2 231 258
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	248 937	145 270
Upplupna intäkter	81 224	76 429
	330 161	221 699

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

6

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna**

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																				
Not 13	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	500 000																																				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 300 000																																				
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 500 000	500 000																																				
		2 500 000	2 300 000																																				
Not 14	Kassa och bank																																						
	Handelsbanken	33 654	29 503																																				
	Nordea	397	2 064																																				
		34 051	31 567																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788801773</td><td>0,91%</td><td>2020-02-28</td><td>9 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788801781</td><td>0,91%</td><td>2020-02-28</td><td>7 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>143313</td><td>0,94%</td><td>2021-12-01</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>227408</td><td>0,85%</td><td>2022-12-01</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>27 000 000</td><td>0</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788801773	0,91%	2020-02-28	9 000 000	0	Nordea Hypotek	39788801781	0,91%	2020-02-28	7 000 000	0	Stadshypotek	143313	0,94%	2021-12-01	5 000 000	0	Stadshypotek	227408	0,85%	2022-12-01	6 000 000	0					27 000 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Nordea Hypotek	39788801773	0,91%	2020-02-28	9 000 000	0																																		
Nordea Hypotek	39788801781	0,91%	2020-02-28	7 000 000	0																																		
Stadshypotek	143313	0,94%	2021-12-01	5 000 000	0																																		
Stadshypotek	227408	0,85%	2022-12-01	6 000 000	0																																		
				27 000 000	0																																		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		27 000 000																																				
	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 30 december 2019 var 297 941 kr.																																						
	Till angiven swapräntesats kommer bankens marginal 0,85%.																																						
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	42 285 200	42 285 200																																				
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut																																						
	Marknadsvärde vid säkringsredovisning av swapavtal□	297 941	622 519																																				
Not 17	Övriga skulder																																						
	Depositioner	189 000	194 956																																				
	Momsskuld	21 832	11 191																																				
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 153																																				
		210 832	208 300																																				
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	17 514	21 204																																				
	Förutbetalda hyror och avgifter	454 924	403 780																																				
	Övriga upplupna kostnader	312 923	332 907																																				
		785 361	757 891																																				

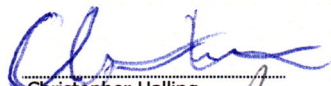
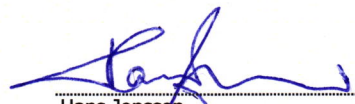
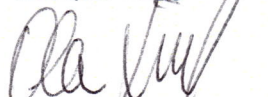
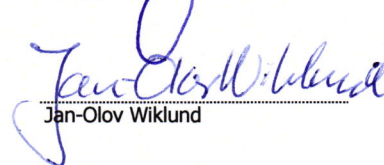
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

e

**HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

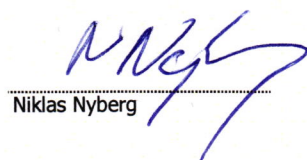
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Solna den 12 mars 2020


Bo C Johanson
Ordförande
Kjell Gredmar
Bo Hallgren
Christopher Halling
Gunilla Huledal
Hans Jonsson
Ola Lind
Jens Wigen
Jan-Olov Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

26/3 - 2020.


Niklas Nyberg

Av föreningen vald revisor


BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 Brf Garbio 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 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 provar 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 26/3- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niklas Nyberg
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Garbio i Solna

Fördelning driftkostnader

