

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE och ÅRSREDOVISNING för år 2020

HSB:s Bostadsrättsförening Västan i Solna
Organisationsnummer 715200–2080

Nedan följer Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Västan i Solna redovisning för föreningens verksamhet under år 2020, föreningens 63:e verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

ordförande	Robert Strååt	Bj 127
v. ordförande	Cecilia Thingwall	Bj 131
sekreterare	Susanne Brunner	Bj 131
	Cecilia Wadensjö	Bj 119
	Peder Molin	Bj 131
	Katrin Muschter	Bj 101
	Annika Kwick	Bj 109
HSB Sth:s representant	Roland Johansson	

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Cecilia Thingwall, Susanne Brunner, Peder Molin och Annika Kwick

FIRMATECKNARE

För att teckna föreningen krävs två av följande medlemmars tillika firmatecknares underskrift: Robert Strååt, Peder Molin Cecilia Thingwall och Susanne Brunner.

REVISORER

Revisorer har varit Olle Stenbäck (ord.) Bj 129 och Örjan Nilsson (suppleant) Bj 133. Revisorererna väljs på ett år. Räkenskaperna granskas även av HSB genom Bo Revision AB.

DISTRIKTSOMBUD

Styrelsen utser inom sig medlemmar till HSB Stockholmsdistrikt Nordväst. Föreningens ombud har varit Robert Strååt, Peder Molin och Susanne Brunner med Katrin Muschter och Annika Kwick som suppleanter.

VALBEREDNING

Föreningsstämman har utsett en valberedning bestående av Barbro Ericsson Bj 133, sammankallande, Sofia Spaak Bj 115 och Ulf Dahlstrand Bj 129. Valberedningen väljs på ett år.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 maj 2020. Styrelsen har under året hållit **11** protokollförda sammanträden exklusive det konstituerande mötet.

MEDLEMMAR

Föreningen har 187 bostadsrätter ägda av fysiska personer (föreningens medlemmar) och dessutom äger föreningen en hyresrätt.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har **19** lägenhetsöverlåtelser protokollförts.

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Västans fastighetsskötare Joel Jonsson har hand om föreningens skötsel av området in- och utvändigt. Joel arbetar tre dagar i veckan, de två andra dagarna arbetar han i vår grannförening brf Gravyren. Tack vare detta har samarbetet mellan Västan och Gravyren utvecklats under året.

Bengt Wredmark är anställd som vicevärd och sköter de föreningsadministrativa uppgifterna. Han är även vicevärd i Gravyren, vilket underlättar samarbete och återkopplingar i olika ärenden. HSB har hand om hyres- och bokföringsadministrationen. Det har också inneburit att föreningens expedition flyttat till Rådjurstigen 22 i Gravyren.

Adressen till föreningens hemsida är: www.hsb.se/stockholm/vastan.

Vår e-postadress är brfvastan@gmail.com och Felanmälan till fel@brfvastan.se.

FASTIGHETERNA

Fastigheterna har beteckningen Vinden 1 – 5 i Solna. Föreningens totala lägenhetsyta är c:a 13 000 kvm. Det finns sammanlagt 7 tvättstugor, en i varje huskropp. Dessutom finns två grovtvättstugor. Hobbyrum finns i Bj 117 och Bj 125, där smärre snickeriarbeten, målning och annan liknande verksamhet kan utföras.

Föreningen äger sin tomtmark.

Fastigheternas taxeringsvärde är 264 905 000 kronor, varav markvärdet utgör 137 706 000 kr. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Den omfattar även en ansvarsförsäkring för styrelsen på 2 000 000 kronor samt en rättsskyddsförsäkring.

Radonmätningar har utförts vid tre tillfällen, senast år 2019. Mätvärdena har legat under halva det tillåtna gränsvärdet.

Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) finns från år 2007. En förnyad besiktning inleddes under året och kommer avslutas under 2021 pga. coronasituationen kommer arbete inte att börja förrän det känns helt säkert att kunna ge entreprenören tillgång till lägenheterna.

Ingen PCB (miljögift) förekommer i husen enligt besiktning, även den utförd under år 2007.

2018 genomfördes en energideklARATION med gott resultat. Energiförbrukningen då var 118 kWh/kvm.

Comhem är vår distributör av kabel-TV. Avgiften för kabel-TV debiteras separat på hyresavin med den faktiska kostnaden.

Bredbandskabel är dragen till varje lägenhet och Bahnhof är operatör i nätet. Internetanslutning med alternativ operatör går också att få via Comhem ur TV-uttaget. Avgiften för kabel-TV och internet debiteras separat på hyresavin med den faktiska kostnaden.

Balkongtillägg om 600 kr/mån/lgh tillkommer också på hyresavin, det gäller till 2036 då balkongerna är helt avskrivna.

Föreningen har 109 parkeringsplatser och 32 garageplatser. Några platser utnyttjas för gästparkering. Där gäller fri parkering med 4-timmarsgräns med föreningens P-skiva mellan kl. 08 – 22. Helger och övrig tid är det fri parkering enligt skyltningen (föreningens P-skiva erfordras även då). Parkeringsbestämmelser i övrigt inom föreningens område framgår av skyltar vid infarterna. Under 2021 kommer möjlighet att erhålla elbilsaddplatser av olika slag att finnas.

ÅRETS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

I och med coronaepidemin har förening legat lite lågt med projekt som omfattar kontakt med medlemmarna. Dock hann vi under början på året installera den nya internetuppkopplingen från Bahnhof. Vi installerade även kodlås i föreningen.

Totalt har under året 657 088 kronor använts till planerat underhåll och 218 139 kronor till löpande underhåll.

LÖNER OCH ARVODEN

Under året har löner och arvoden utbetalats enligt resultaträkningen.

NYCKELTAL

Några av de viktigaste nyckeltalen för föreningen är:

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	446	425	425	425	425
Totala intäkter kr/kvm*	601	566	559	567	561
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	207	190	233	190
Belåning, kr/kvm	638	828	1 035	1 241	1 371
Räntekänslighet	1%	2%	2%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	330	334	347	310	346
Energikostnader kr/kvm	149	150	148	137	150

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 868	7 405	7 324	7 424	7 341
Resultat efter finansiella poster	1 726	1 213	1 018	1 653	-405
Soliditet	48%	37%	28%	22%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

LÅNGTIDSBUDGET

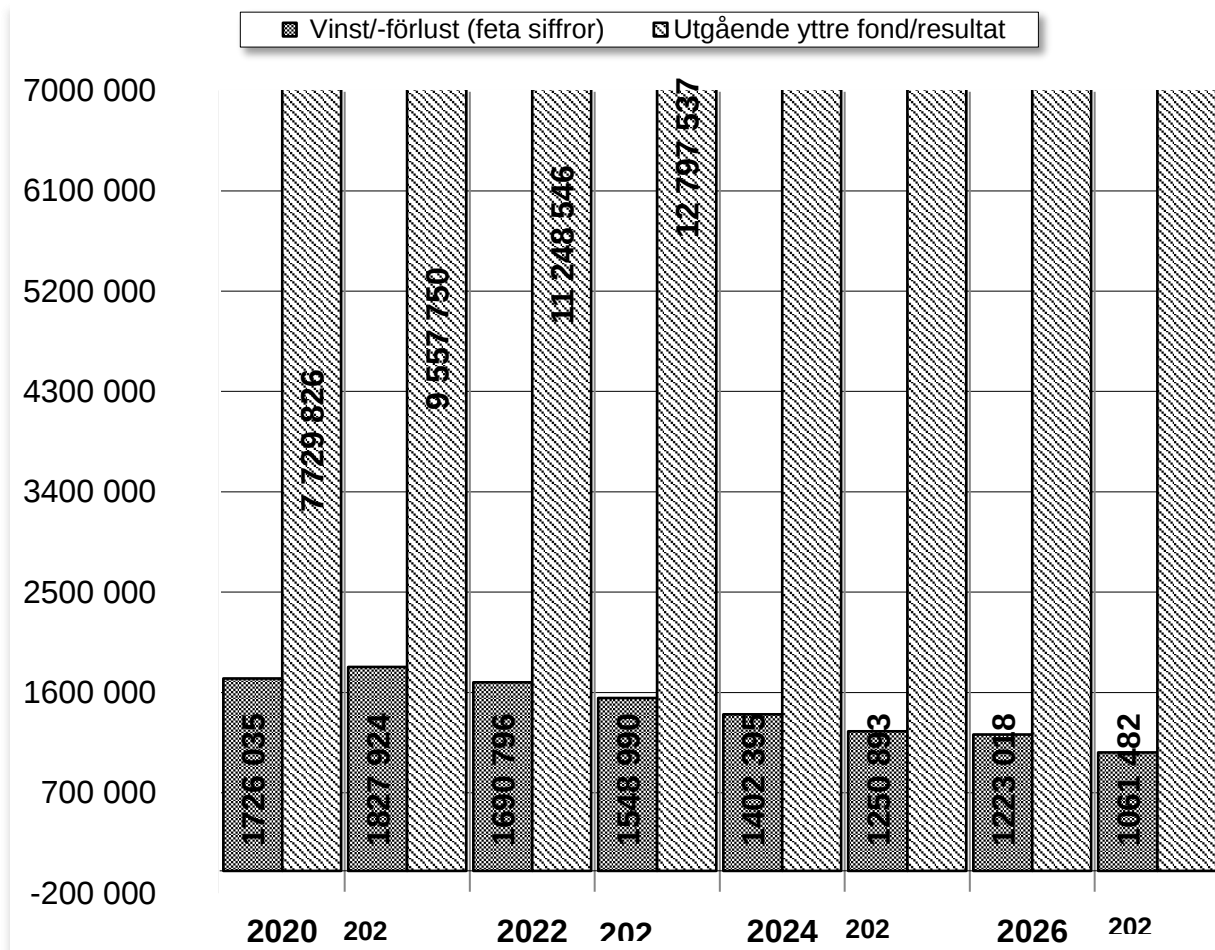
Nedan finns ett diagram, som visar föreningens långtidsbudget grafiskt. Kostnaderna är uppräknade med 3 % årligen. Avgiften räknas upp med 2 % årligen fr.o.m. 2026.

Till reparations- och underhållsarbeten har för 2021 avsatts 600 000 kronor även denna summa uppräknad med 3 % årligen. Inom den ramen ryms större löpande kostnader i storleksordningen 200 000 – 300 000 kronor.

Västan har under mer än 25 år gjort en långtidsbudget, vilket med facit i hand har givit en ganska riktig bild av den kommande ekonomin.

Storleken på avgiftshöjning i ett längre perspektiv är som vanligt avhängigt av de övriga kostnadernas utveckling. År 2020 infördes en avgiftshöjning på 5% av den ordinarie månadsavgiften. Styrelsen ser i dagsläget ingen anledning till att ytterligare höja månadsavgifterna i närtid.

Diagram över långtidsbudget



LÅNGSIKTIGA STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Fr.o.m. år 2021 och framåt finns följande projekt på agendan, utsträckt lite över tid bör det kunna finansieras med egna medel från vårt resultat:

- Uppföljning av OVK med tätning av kanaler uppmätning m.m. c:a 100 000 kronor. Detta genomförs under 2021 förutsatt att coronaepidemin tillåter det.
- Renovering av tork- och grovtvättrummet i tvättstugan Bj 119, så att dessa får en standard liknande övriga tvättstugor. Beräknad kostnad: 100 – 120 000 kronor.
- Vid besiktningarna konstaterades att hängrännor behöver åtgärdas eller bytas och även de resterande stuprören på östra fasaderna: Ca 450 000 kronor.
- Översyn av takplåtars kondition och infästning, eventuell uppdatering av fallskyddsutrustning: 200 000 kronor

- Löpande byte av tvättstugeutrustning i tvättstugorna när det inte är ekonomiskt fördelaktigt att reparera befintlig utrustning.
- Förnyelse av rabatter, underhåll av lekplatser, röjning skog: 50 000 kronor
- Dessutom tillkommer alltid diverse reparationsarbeten av löpande karaktär.

Brf Västan har de 25 senaste åren investerat dryga 48 miljoner kronor i större underhålls- och förbättringsarbeten av våra fastigheter och yttre miljö. Bland annat har vi genomfört byte till byte till kodlås, inglasade och större balkonger, byte av fönster, ombyggnad av tvättstugor, ombyggnad av ventilation, ombyggnad av den yttre miljön, upprustning av trapphus med byte av entrédörrar, relining av stammarna, samlingsledningar och ledningar till avloppsnätet, byte av balkongdörrar, utbyte av hela värmesystemets ventiler, värmeväxlare, pumpar, reglerutrustning, tilläggsisolering av vindarna och renovering av källargångar. Sammantaget har vi under åren genomfört många tunga renoverings- och reparationsåtgärder, och föreningens fastigheter måste betraktas som väl underhållna och förutom balkongbytet har detta genomförts med egna medel.

EKONOMISK STÄLLNING OCH DRIFTRESULTAT

Föreningens ekonomiska ställning per 2020-12-31 samt driftresultat framgår av bifogade balans- och resultaträkning.

Årsavgifterna var oförändrade sedan början av 2000-talet och höjdes med 5 % inför 2020. Under året har 2 500 000 kronor amorterats på lånen lån som helt hör samman med balkongombyggnaden. Förenings räntekänslighet är fr.o.m. 2021 +/-18 500 kronor för varje procent ökad/minskad ränta för lånen med rörlig ränta och efter 2025 +/-40 000 kronor för det idag fasta lånet, som då förfaller. Det rörliga lånet kommer att lösas under 2021.

En bakomliggande tanke är att föreningen ska ha en egen likviditet på ca 1,5 miljoner kronor för de underhålls- och reparationsprojekt som löpande dyker upp. Genom att amortera på lånen så mycket som likviditeten tillåter, skapar vi möjligheter att, till goda villkor, låna pengar till underhållsåtgärder som inte ryms i resultatet om så skulle behövas. Detta är ett mer lönsamt sätt att spara pengarna än att ha dem på bank.

Även om extra amorteringar på lån bokföringsmässigt inte räknas som sparande, ser styrelsen dessa som ett bra sätt att spara.

Med det här tankesättet menar styrelsen att föreningen kommer att ha en förutsägbar och fortsatt stark ekonomi och att vi skapar ekonomiskt utrymme för kommande underhållsprojekt.

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		7 868 442
Rörelsekostnader	-	5 998 461
Finansiella poster	-	143 945
Årets resultat		1 726 035
Planerat underhåll	+	657 088
Avskrivningar	+	1 016 051
Årets sparande		3 399 174
Årets sparande per kvm total yta		260

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	645 875	396 395	9 351	4 812 445	1 212 727
Reservering till fond 2020			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-578 619	578 619	
Balanserad i ny räkning				1 212 727	-1 212 727
Årets resultat					1 726 035
Belopp vid årets slut	645 875	396 395	30 732	6 003 791	1 726 035

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 003 791
Årets resultat	1 726 035
	7 729 826

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 025 172
Årets resultat	1 726 035
Reservering till underhållsfond	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond	578 619
Summa till stämmans förfogande	7 729 826

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 729 826
-------------------------	------------------

Styrelsen förslår att 7 729 826 kronor förs över i ny räkning.

Styrelsen för brf Västan



Org Nr: 715200-2080

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna

Org.nr: 715200-2080

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 868 442	7 404 762
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 428 740	-3 388 247
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 531	-268 175
Planerat underhåll		-657 088	-446 588
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-682 051	-720 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 051	-1 051 884
Summa rörelsekostnader		-5 998 461	-5 875 004
Rörelseresultat		1 869 981	1 529 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 574	1 683
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-148 519	-318 714
Summa finansiella poster		-143 945	-317 031
Årets resultat		1 726 035	1 212 727



**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 230 460	17 246 510
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>16 230 460</u>	<u>17 246 510</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 230 960</u>	<u>17 247 010</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 435	379
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 753 786	1 724 091
Placeringskonto HSB Stockholm		76 183	76 106
Övriga fordringar	Not 10	67 354	12 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	270 991	216 719
		<u>2 174 749</u>	<u>2 030 240</u>
Kassa och bank	Not 12	2 088	2 088
Summa omsättningstillgångar		<u>2 176 837</u>	<u>2 032 328</u>
Summa tillgångar		<u>18 407 797</u>	<u>19 279 338</u>



**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		645 875	645 875
Upplåtelseavgifter		396 395	396 395
Yttre underhållsfond		30 732	9 351
		<u>1 073 002</u>	<u>1 051 621</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 003 791	4 812 445
Årets resultat		1 726 035	1 212 727
		<u>7 729 826</u>	<u>6 025 172</u>
Summa eget kapital		<u>8 802 828</u>	<u>7 076 793</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>4 825 000</u>	<u>10 150 000</u>
		4 825 000	10 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 525 000	700 000
Leverantörsskulder		235 286	252 364
Skatteskulder		27 015	17 239
Övriga skulder	Not 15	6 454	11 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>986 214</u>	<u>1 071 941</u>
		4 779 969	2 052 545
Summa skulder		9 604 969	12 202 545
Summa eget kapital och skulder		<u>18 407 797</u>	<u>19 279 338</u>

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 726 035	1 212 727
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 016 051	1 051 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 742 086	2 264 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 737	87 782
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-97 576	-86 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 529 772	2 265 656
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 700 000
Årets kassaflöde	29 772	-434 344
Likvida medel vid årets början	1 802 285	2 236 629
Likvida medel vid årets slut	1 832 057	1 802 285

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





HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnaden är avskriven.

Balkongerna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 33% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 722 357	5 451 924
Hyror	1 822 452	1 805 190
Bredband	116 062	0
Övriga intäkter	221 884	155 096
Bruttoomsättning	<u>7 882 755</u>	<u>7 412 210</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -14 313	 -7 448
	<u>7 868 442</u>	<u>7 404 762</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	242 530	270 483
Reparationer	218 139	188 331
El	337 089	337 080
Uppvärmning	1 387 640	1 404 039
Vatten	223 384	221 722
Sophämtning	244 686	259 056
Fastighetsförsäkring	153 716	139 742
Kabel-TV och bredband	110 170	76 480
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	307 702	297 926
Förvaltningsarvoden	183 036	182 924
Övriga driftkostnader	20 648	10 464
	<u>3 428 740</u>	<u>3 388 247</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	142
Förbrukningsinventarier och varuinköp	66 660	59 931
Administrationskostnader	68 188	125 669
Extern revision	16 250	19 000
Medlemsavgifter	63 433	63 433
	<u>214 531</u>	<u>268 175</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	164 000	168 464
Revisionsarvode	16 700	16 100
Övriga arvoden	16 701	16 100
Löner och övriga ersättningar	376 114	374 162
Sociala avgifter	95 237	130 474
Pensionskostnader och förpliktelser	13 299	14 810
	<u>682 051</u>	<u>720 110</u>
 Medelantal deltidsanställda uppgår till:	 1	 1
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	913	1 329
Ränteintäkter HSB placeringskonto	76	76
Övriga ränteintäkter	3 585	278
	<u>4 574</u>	<u>1 683</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	148 369	315 372
Övriga räntekostnader	150	3 342
	<u>148 519</u>	<u>318 714</u>

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 410 290	31 410 290
Anskaffningsvärde mark	989 700	989 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 399 990	32 399 990
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 153 480	-14 137 430
Årets avskrivningar	-1 016 051	-1 016 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 169 531	-15 153 480
Utgående bokfört värde	16 230 459	17 246 510
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 199 000	1 199 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 706 000	2 706 000
Summa taxeringsvärde	264 905 000	264 905 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	247 500	247 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 500	247 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-247 500	-211 666
Årets avskrivningar	0	-35 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 500	-247 500
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	67 354	12 537
Övriga fordringar	0	408
	67 354	12 945

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		270 991	216 719		
		270 991	216 719		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		2 088	2 088		
		2 088	2 088		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25865626	2,42%	2025-06-12	6 525 000	450 000
SBAB	25865685	0,78%	2021-06-14	1 825 000	250 000
				8 350 000	700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 850 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 825 000
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.					8 350 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 943 000	20 943 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				3 525 000	700 000
				3 525 000	700 000
Varav amortering				1 700 000	700 000
Not 15 Övriga skulder					
Källskatt				6 454	4 801
Övriga kortfristiga skulder				0	6 200
				6 454	11 001
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				436	58 432
Förutbetalda hyror och avgifter				692 839	634 477
Övriga upplupna kostnader				292 939	379 032
				986 214	1 071 941
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Annika Kwick

.....
Cecilia Thingwall

.....
Cecilia Wadensjö

.....
Katrin Muschter

.....
Peder Molin

.....
Robert Strååt

.....
Roland Johansson

.....
Susanne Brunner

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Olov Stenbäck
Av föreningen vald revisor

.....
Jörgen Götehed
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västan i Solna, org.nr. 715200-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västan 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Västan i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Solna den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Olle Stenbäck
Av föreningen vald revisor