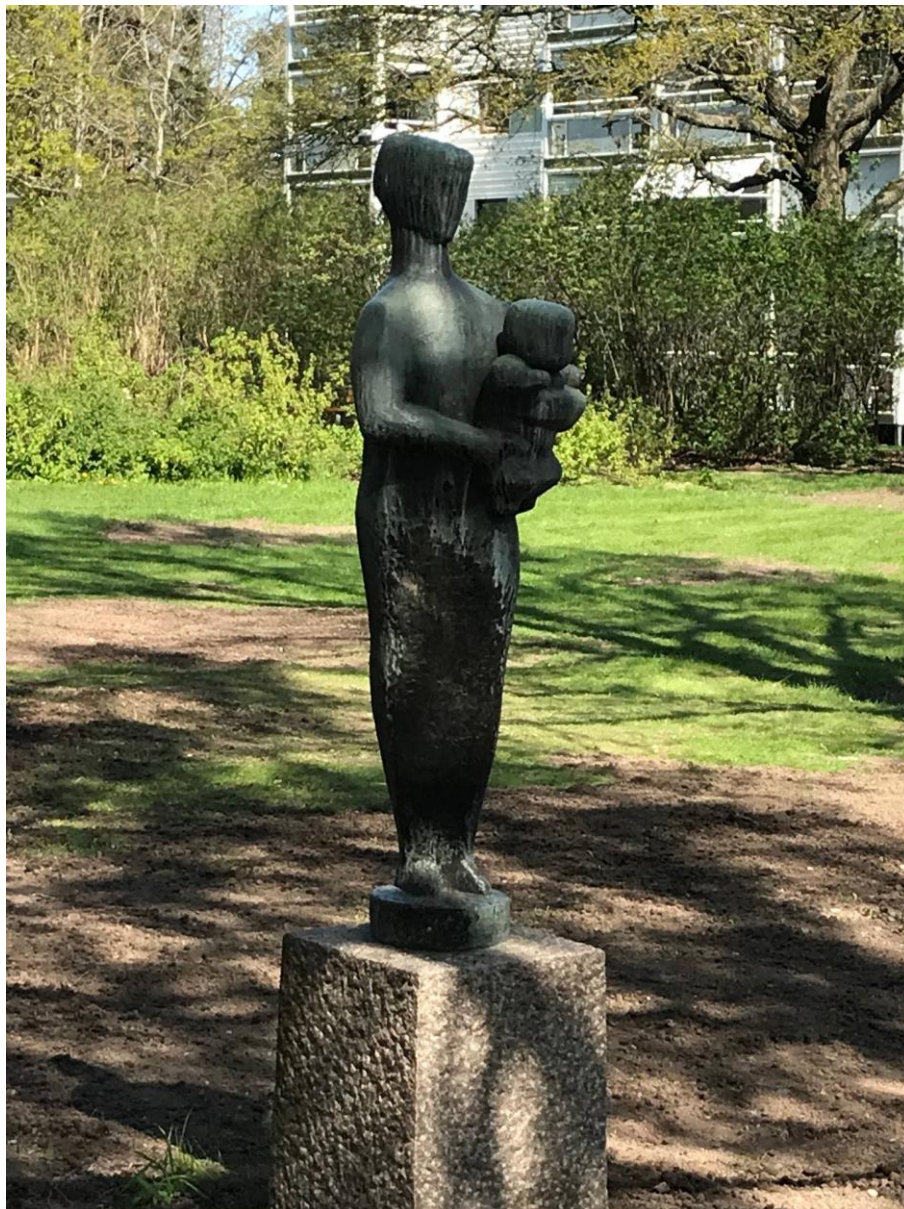


Styrelsen för
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTAN I SOLNA

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31



Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE och ÅRSREDOVISNING för år 2019

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 2019, föreningens 61:a 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
	Eric Bjerke	Bj 111
	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 Robert Strååt, Cecilia Wadensjö, Eric Bjerke och Katrin Muschter.

FIRMATECKNARE

För att teckna föreningen krävs två av följande medlemmars tillika firmatecknares underskrift: Robert Strååt, Eric Bjerke, 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 Stockholms distrikt Nordväst. Föreningens ombud har varit Robert Strååt, Eric Bjerke 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 och Ulf Dahlstrand Bj 129. Valberedningen väljs på ett år.



SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit **10** 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 **14** 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 Västans 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.

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 kronor. 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 2020.

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. Deras anslutning eliminerar behovet av egen digital-TV-box under förutsättning att man bara vill se basutbudet (som innehåller 16 analoga samt 9 digitala kanaler). För kanaler därutöver krävs en digitalbox och ett abonnemang. Avgiften för kabel-TV debiteras separat på hyresavin med den faktiska kostnaden.

Bredbandskabel är dragen till varje lägenhet och Telenor samt Bredband2 är operatörer i nätet. Internetanslutning med alternativ operatör går också att få via Comhem ur TV-uttaget. Från och med slutet på mars 2020 kommer kollektiv anslutning för bredband från Bahnhof att införas till en kostnad av 69 kronor per lägenhet. I och med detta upphör anslutningen till Bredband 2. Anslutningen till Telenor upphör 20210514. Comhem fungerar som tidigare.

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.

ÅRETS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Totalt har under året 446 588 kronor använts till planerat underhåll och 188 331 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	425	425	425	425	425
Totala Intäkter kr/kvm	565	559	567	560	534
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	190	233	190	217
Beläning, kr/kvm	828	1 035	1 241	1 371	1 500
Räntekänslighet	2%	2%	3%	3%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	262	269	237	271	242
Energikostnader kr/kvm	150	148	137	150	137

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 405	7 324	7 424	7 341	6 991
Resultat efter finansiella poster	1 213	1 018	1 653	-405	2 836
Soliditet	37%	28%	22%	14%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

LÅNGTIDSBUDGET

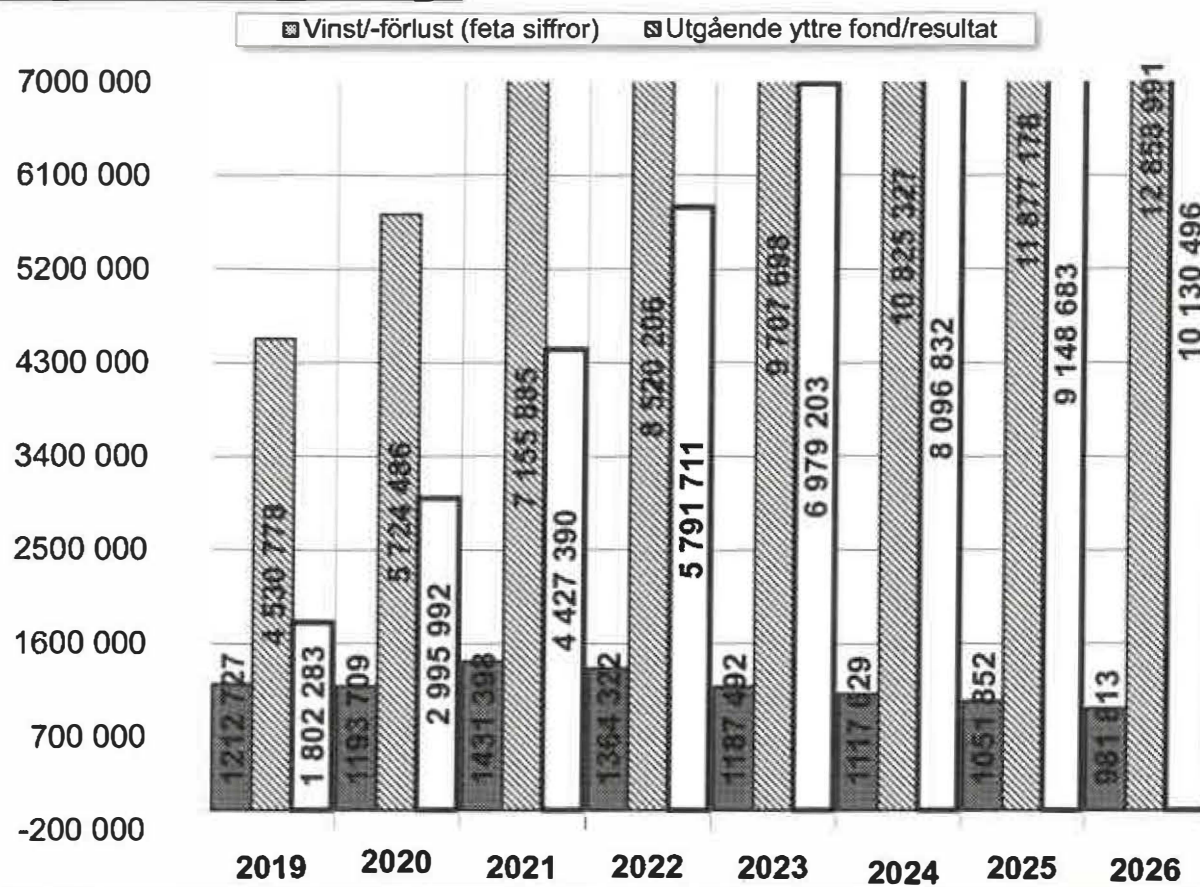
Nedan finns ett diagram, som visar föreningens långtidsbudget grafiskt. Kostnaderna är uppräknade med 3 % årligen. Avgiften räknas upp med 2 % årligen fr.o.m. 2024.

Till reparations- och underhållsarbeten har för 2020 avsatts 900 000 kronor. Från och med 2021 har 670 000 kronor avsatts, även denna summa uppräknad med 3 % årligen. Inom den ramen ryms större oförutsedda kostnader i storleksordningen 300 000 – 400 000 kronor. Vidare syns i diagrammet förenings likvida medel, alltså pengar som finns i kassan. Det är från de likvida medlen som extra amorteringar av föreningens rörliga lån tas.

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 införs en avgiftshöjning på 5% av den ordinarie månadsavgiften. Styrelsen ser idag ingen anledning till att ytterligare höja månadsavgifterna. 

Diagram över långtidsbudget



LÅNGSIKTIGA STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Fr.o.m. år 2020 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 2020.
- Styrelsen fick i uppdrag av fjolårets stämma att undersöka möjligheten att installera ett nytt låssystem med "taggar". Det som beställts beräknas kosta ca 500 000 kronor.
- Renovering av tork- och grovtvätttrummet i tvättstugan Bj 119, så att dessa får en standard liknande övriga tvättstugor. Beräknad kostnad: 80 – 90 000 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: 150 000 kronor
- Dessutom tillkommer alltid diverse arbeten 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 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 2019-12-31 samt driftresultat framgår av bifogade balans- och resultaträkning.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan början av 2000-talet och höjdes med 5 % inför 2020. Under året har 700 000 kronor amorterats på de fasta lånen och 2 000 000 kronor på de rörliga lånen, lån som helt hör samman med balkongombyggnaden. Förenings räntekänslighet är fr.o.m. 2020 +/-39 000 kronor för varje procent ökad/minskad ränta för lånet med fast ränta och efter 2025 +/-69 000 kronor för det idag fasta lånet, som då förfaller.

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 resultatet 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. I juni 2020 förfaller ett av de bundna lånen som då kommer att omsättas till ett lån med rörlig ränta.

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		7 404 762
Rörelsekostnader	-	5 875 004
Finansiella poster	-	317 031
Årets resultat		1 212 727
Planerat underhåll	+	446 588
Avskrivningar	+	1 051 884
Årets sparande		2 711 199

Årets sparande per kvm total yta 207

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	645 875	396 395	55 939	3 747 499	1 018 358
Reservering till fond 2019			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-446 588	446 588	
Balanserad i ny räkning				1 018 358	-1 018 358
Årets resultat					1 212 727
Belopp vid årets slut	645 875	396 395	9 351	4 812 445	1 212 727

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 812 445
Årets resultat	1 212 727
	6 025 172

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 765 857
Årets resultat	1 212 727
Reservering till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	446 588
Summa till stämmans förfogande	6 025 172

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 025 172
-------------------------	------------------

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

Styrelsen förslår att 6 025 172 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

2019-01-01 - 2019-12-31 

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 404 762	7 323 598
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 388 247	-3 520 856
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 175	-345 586
Planerat underhåll		-446 588	-423 353
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-720 110	-680 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 884	-1 051 885
Summa rörelsekostnader		-5 875 004	-6 022 639
Rörelseresultat		1 529 758	1 300 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 683	1 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-318 714	-284 262
Summa finansiella poster		-317 031	-282 601
Årets resultat		1 212 727	1 018 358

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 246 510	18 262 560
Inventarier och maskiner	Not 8	0	35 834
		<u>17 246 510</u>	<u>18 298 394</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 247 010</u>	<u>18 298 894</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		379	348
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 724 091	2 158 510
Placeringskonto HSB Stockholm		76 106	76 030
Övriga fordringar	Not 10	12 945	32 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	216 719	285 284
		<u>2 030 240</u>	<u>2 552 366</u>
Kassa och bank	Not 12	2 088	2 088
Summa omsättningstillgångar		<u>2 032 328</u>	<u>2 554 454</u>
Summa tillgångar		<u>19 279 338</u>	<u>20 853 348</u>

c

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		645 875	645 875
Upplåtelseavgifter		396 395	396 395
Yttre underhållsfond		9 351	55 939
		<u>1 051 621</u>	<u>1 098 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 812 445	3 747 499
Årets resultat		1 212 727	1 018 358
		<u>6 025 172</u>	<u>4 765 857</u>
Summa eget kapital		<u>7 076 793</u>	<u>5 864 066</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 150 000	12 850 000
		<u>10 150 000</u>	<u>12 850 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	700 000	700 000
Leverantörsskulder		252 364	456 367
Skatteskulder		17 239	27 905
Övriga skulder	Not 15	11 001	7 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 071 941	947 463
		<u>2 052 545</u>	<u>2 139 282</u>
Summa skulder		<u>12 202 545</u>	<u>14 989 282</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 279 338</u>	<u>20 853 348</u>

c

**HSB Bostadsrättsförening Västana i Solna**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 212 727	1 018 358
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 051 884	1 051 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 264 611	2 070 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	87 782	31 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-86 736	52 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 265 656	2 153 652
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 700 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 700 000	-2 700 000
Årets kassaflöde	-434 344	-546 348
Likvida medel vid årets början	2 236 629	2 782 977
Likvida medel vid årets slut	1 802 285	2 236 629

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 BFNR 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.

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

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 helt avskriven.

Balkingarna 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande 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 1 377 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.

c

**HSB Bostadsrättsförening Västana i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 451 924	5 451 850
	Hyrer	1 805 190	1 790 600
	Övriga intäkter	155 096	96 638
	Bruttoomsättning	7 412 210	7 339 088
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 448	-15 490
		7 404 762	7 323 598
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	270 483	487 871
	Reparationer	188 331	191 846
	El	337 080	300 066
	Uppvärmning	1 404 039	1 417 459
	Vatten	221 722	217 027
	Sophämtning	259 056	241 165
	Fastighetsförsäkring	139 742	127 038
	Kabel-TV och bredband	76 480	75 951
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	297 926	282 506
	Förvaltningsarvoden	182 924	171 964
	Övriga driftkostnader	10 464	7 963
		3 388 247	3 520 856
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	142	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 931	78 686
	Administrationskostnader	125 669	191 281
	Extern revision	19 000	19 000
	Medlemsavgifter	63 433	56 620
		268 175	345 586
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	168 464	157 040
	Revisionsarvode	16 100	15 375
	Övriga arvoden	16 100	0
	Löner och övriga ersättningar	374 162	360 628
	Sociala avgifter	130 474	126 717
	Pensionskostnader och förpliktelser	14 810	21 199
		720 110	680 959
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 329	1 531
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	76	76
	Övriga ränteintäkter	278	54
		1 683	1 661
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	315 372	284 262
	Övriga räntekostnader	3 342	0
		318 714	284 262

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-14 137 430	-13 121 378
Årets avskrivningar	-1 016 051	-1 016 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 153 480	-14 137 430
Utgående bokfört värde	17 246 510	18 262 560
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 199 000	1 364 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 706 000	1 751 000
Summa taxeringsvärde	264 905 000	202 115 000
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	-211 666	-175 833
Årets avskrivningar	-35 833	-35 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 500	-211 666
Bokfört värde	0	35 834
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	12 537	32 193
Övriga fordringar	408	0
	12 945	32 193
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	216 719	205 284
Upplupna intäkter	0	80 000
	216 719	285 284
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

e

**HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25865626	2,42%	2025-06-12	6 975 000	450 000
SBAB	25865685	1,58%	2020-06-12	3 875 000	250 000
				10 850 000	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 150 000
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 350 000
---	--	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	20 943 000	20 943 000
--	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	700 000	700 000
	700 000	700 000

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	4 801	7 546
Övriga kortfristiga skulder	6 200	0
	11 001	7 546

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 432	729
Förutbetalda hyror och avgifter	634 477	597 197
Övriga upplupna kostnader	379 032	349 537
	1 071 941	947 463

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/5-2020

Cecilia Thingwall
Cecilia Thingwall

Cecilia Wadensjö
Cecilia Wadensjö

Eric Bjerke
Eric Bjerke

Annika Kwick
Annika Kwick

Robert Strååt
Robert Strååt

Roland Johansson
Roland Johansson

Susanne Brunner
Susanne Brunner

Peder Molin
Peder Molin

Katrin Muschter
Katrin Muschter

Vår revisionsberättelse har 4-5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olov Stenbäck
Olov Stenbäck

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Av HSB RKS förordnad förordnad revisor

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 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. Revisoremas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 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 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 fortlopande 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5 2020

Adnin
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Stenbäck
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor