



HSB Brf Vivstavarvsvägen ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.



Org Nr: 769613-2328

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen

Org.nr: 769613-2328

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse för Brf Vivstavarvsvägen

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2020-01-01 – 2020-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplåter bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Träsliperiet 5 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	38	2522
Hyresrätter	1	72
Lokaler	1	300
Parkering och garageplatser	16	

Föreningens fastighet är byggd 1952. Värdeår är 1952.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll 2020

102020	Framsidan	Nya sopkärl, cykelställ, plattsättning
082020	Lgh	Renovering och försäljning av lgh (Rahul)
072020	Lgh	Vaktmästare bostaden renoverad till styrelserum samt uthyrning till medlemmarna
072020	Lokal	Ny hyresgäst flyttar in Kungsantik
012020	Fastighet	Brandskyddsinspektion (Brandsäkra)

032020	Fastighet	Fiberavtalet med Stadsnätbolaget hävs
052020	Fastighet	Städdag
102020	Fastighet	Garage för MC/Moped klart för uthyrning
102020	Fastighet	Städdag
122020	Fastighet	Styrelsen beslutar att framtaget SBA ska vara vägledande

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
202108	Fiberinstallation	Föreningen avser installera fiber till varje lägenhet
2021-22	Tak	I samband med renovering av tak se på möjligheten att installera solceller och individuell mätning
2021-22	Vindsförråd	Omdisponering av förrådsytor
202106	Baksidan	Återställa baksidan med grillplats
2021-22	Tilläggsisolering vind	Tilläggsisolera vindsgolvet för att energieffektivisera
2022	Renovering Tak	Översyn och renovering av taket kommer att behöva göras under 2022.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Fönster etapp 1	Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2015	Fönster etapp 2	Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2016	Renovering av utvändiga trappor. Renovering av entrédörrar	Förbättrad trappkonstruktion, nya material bestående av puts o krysshamrad granit. Slipade och ny lackering av ytterdörrar. Renoverade lampor i entré
2017	Lilla tvättstugan	Utbyte av torktumlare och torkskåp, komplettering av ytterligare tvättmaskin. Samt ny bokningstavla
2018	Ettapp 1 utemiljö	Asfaltering av hela baksidan mot JM's fastighet. Omdisponering och utökning av antalet parkeringsplatser. Dragit ny el till alla parkeringsplatser och installerat elstolpar för både motorvärme och laddning av elbilar.
2018	Flytt av panncentral	För att frigöra yta till försäljning
2019	Källarplanets dörrar	Renovering och ommålning av källarplanets dörrar
2020	Framsida	Nya sopkärl, platsättning och cykelställ. Renovering o Försäljning av lgh. Vaktmästarbostaden renoverad till styrelserum och uthyrning till medlemmarna.

nt

h

Övriga väsentliga händelser

Renoveringar och utförda förändringar 2020

Trädgårdsplan och utemiljö

Den sedan tidigare godkända trädgårdplaneringen har förskjutits och planen för den är förändrad och under 2021 kommer mindre förändring av baksidan att göras. Här kan förmodligen endast tilljämning och anläggning av gräsmatta utföras för att återställa marken från schaktdumpning till naturtomt.

Två städdagar genomfördes under året varav en under våren och en på hösten med vanligt underhåll så som krattning av löv och städning av källare, tvättstuga o vindar mm.

Framsidan har fått nya sopkärl, plattsättning och cykelställ.

Stämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Jevrell,	Ordförande
Göran Tengelin	Sekreterare
Malin Valkonen	Vice sekreterare
Lennart Rönnevig	Styrelseledamot o HSB-ledamot
Carolin Berggren	Ekonomiansvarig
Gustav Ekekrantz	Fastighetsansvarig
Barbara Gensler	Projektansvarig

Trädgårdsgruppen

Kristina Brandqvist

Arvodena var under 2020 enligt följande: ordförande 15 000 kr, övriga styrelsemedlemmar 12 000 kr exklusive sociala avgifter. Vid frånvaro från minst tre möten delas ersättning ut för deltagande i möten. Ersättning utgår också för utebliven arbetsinkomst vid beslutade aktiviteter av styrelsen utanför styrelsemöten. En styrelsemiddag kommer att genomföras varje år för 650kr/pers.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Hans Jevrell år 2021, Carolin Berggren år 2021, Göran Tengelin år 2021.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 extra stämma.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Jevrell, Göran Tengelin, Carolin Berggren, Malin Valkonen

Revisorer

Niclas Johansson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Hans Jevrell



Valberedning

Valberedningen består av Elin Kristof

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämman beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning av gemensamhetsytor och lägenheter genomfördes under dec 2019. Under 2020 genomfördes fördjupad besiktning av taken. Resultatet av denna är att åtgärder behöver vidtas främst plåt. Styrelsen arbetar med att ta fram en renoveringsplan som även stödjer solceller.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Bifogas till Årsredovisningen som bilaga 1:

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 52 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 2 st. överlåtelser skett.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	681	675	673	673	663
Totala intäkter kr/kvm*	759	771	807	807	777
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	235	241	271	93	228
Belåning, kr/kvm	3 891	3 896	4 170	4 342	4 514
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	460	462	462	646	452
Energikostnader kr/kvm	221	230	229	217	218

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 269	2 306	2 414	2 413	2 322
Resultat efter finansiella poster	-511	-362	-50	-629	-490
Soliditet	76%	76%	75%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 484 472	3 352 303	80 983	-1 648 799	-361 906
Reservering till fond 2019			659 000	-659 000	
Anspråkstagande av fond 2019			-222 087	222 087	
Balanserat i ny räkning				-361 906	361 906
Årets resultat					-510 716
Belopp vid årets slut	37 484 472	3 352 303	517 896	-2 447 618	-510 716

hx

42

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 447 618
Årets resultat	-510 716
Reservering till underhållsfond	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>56 304</u>
Summa till stämmans förfogande	-3 227 030

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 227 030
-------------------------	-------------------

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

MV

Yh

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 269 034	2 305 896
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 210 598	-1 251 414
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 047	-36 683
Planerat underhåll		-309 679	-222 088
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-98 565	-94 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 548	-859 348
Summa rörelsekostnader		-2 588 438	-2 464 245
Rörelseresultat		-319 403	-158 349
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 027	969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-192 339	-204 526
Summa finansiella poster		-191 312	-203 557
Årets resultat		-510 716	-361 906

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	47 491 889	47 530 441
	<u>47 491 889</u>	<u>47 530 441</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	1 750 500	1 750 500
	<u>1 750 500</u>	<u>1 750 500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>49 242 389</u>	<u>49 280 941</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0	1 724
---	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

122 490	637 647
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

513 593	513 079
---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	133 877	133 877
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	275 645	278 159
	<u>1 045 605</u>	<u>1 564 487</u>

Kassa och bank

Not 11	467 251	205 153
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 512 856</u>	<u>1 769 640</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>50 755 245</u>	<u>51 050 581</u>
-------------------	-------------------

NK

Yh

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	37 484 472	37 484 472
Upplåtelseavgifter	3 352 303	3 352 303
Yttre underhållsfond	517 896	80 983
	<u>41 354 671</u>	<u>40 917 758</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 447 618	-1 648 799
Årets resultat	-510 716	-361 906
	<u>-2 958 334</u>	<u>-2 010 705</u>
Summa eget kapital	<u>38 396 337</u>	<u>38 907 053</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>1 118 485</u>	<u>11 635 336</u>
	1 118 485	11 635 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 516 851	15 748
Leverantörsskulder	69 952	102 239
Skatteskulder	27 972	15 894
Övriga skulder	Not 14 4 369	5 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>621 279</u>	<u>368 403</u>
	11 240 422	508 192
Summa skulder	12 358 908	12 143 528
Summa eget kapital och skulder	<u>50 755 245</u>	<u>51 050 581</u>

ms

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-510 716	-361 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	902 548	859 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	391 833	497 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 239	-3 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	231 128	-118 878
Kassaflöde från löpande verksamhet	627 199	375 493
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-863 996	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-863 996	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-15 748	-820 385
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	633 962
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 748	-186 423
Årets kassaflöde	-252 545	189 070
Likvida medel vid årets början	1 355 880	1 166 810
Likvida medel vid årets slut	1 103 334	1 355 880

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



HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,37 % av anskaffningsvärdet.

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 stämman.

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.

na

Yh

**HSB bostadsrättsförening Vivstavavsvägen**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 757 364	1 743 572
	Hyror	383 207	386 662
	Övriga intäkter	267 294	238 848
	Bruttoomsättning	2 407 865	2 369 082
	Avgifts- och hyresbortfall	-138 831	-63 186
		2 269 034	2 305 896
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	129 873	167 379
	Reparationer	60 222	41 884
	El	56 729	67 223
	Uppvärmning	487 191	529 711
	Vatten	116 269	91 468
	Sophämtning	78 565	70 984
	Fastighetsförsäkring	33 429	35 251
	Kabel-TV och bredband	61 040	60 582
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	82 830	80 750
	Förvaltningsarvoden	97 056	100 366
	Övriga driftkostnader	7 394	5 815
		1 210 598	1 251 414
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	417	417
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 486	6 294
	Administrationskostnader	32 967	8 401
	Extern revision	9 697	9 391
	Konsultkostnader	2 300	0
	Medlemsavgifter	12 180	12 180
		67 047	36 683
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	75 000	72 000
	Sociala avgifter	23 565	22 712
		98 565	94 712
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	327	257
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	514	513
	Övriga ränteintäkter	185	199
		1 027	969
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	192 114	204 526
	Övriga räntekostnader	225	0
		192 339	204 526

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 185 319	37 185 319
Anskaffningsvärde mark	16 977 094	16 977 094
Årets investeringar	863 996	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 026 409	54 162 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 631 972	-5 772 624
Årets avskrivningar	-902 548	-859 348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 534 521	-6 631 972
Utgående bokfört värde	47 491 889	47 530 441
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 971 000	1 971 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	596 000	596 000
Summa taxeringsvärde	52 367 000	52 367 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 750 500	1 750 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 750 500	1 750 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	133 877	133 877
	133 877	133 877
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	75 645	78 159
Upplupna intäkter	200 000	200 000
	275 645	278 159

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

**HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	467 251	205 153			
		467 251	205 153			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Sthlm Stads Brandförsä	2710	7,00%	2046-12-31	1 135 337	16 851
	Swedbank	2753786785	0,89%	2021-08-28	5 750 000	0
	Swedbank	2753786793	0,98%	2021-06-09	4 750 000	0
					11 635 337	16 851
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 118 485
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 000 000	25 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 516 851	15 748
					10 516 851	15 748
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				0	2 800
	Momsskuld				4 369	3 108
					4 369	5 908
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 278	16 836
	Förutbetalda hyror och avgifter				163 088	137 347
	Övriga upplupna kostnader				440 913	214 220
					621 279	368 403

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



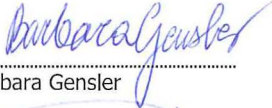
HSB bostadsrättsförening Vivstavavsvägen

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 24/5-2021



Barbara Gensler



Carolin Berggren



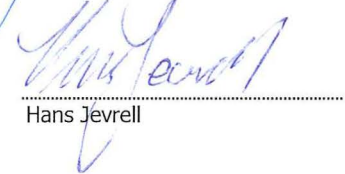
Curt Lennart Rönneberg



Gustav Ekecrantz



Göran Tengelin

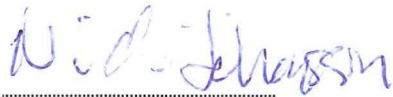


Hans Jevrell



Malin Valkonen

Vår revisionsberättelse har 2021-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vivstavarvsvägen , org.nr. 769613-2328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vivstavarvsvägen 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Vivstavarvsvägen 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.

Stockholm den 28 / 5 - 2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Niclas Johansson
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

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 omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor