



HSB Brf Parkeringsljuset ÅRSREDOVISNING 2019-2020



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: 702001-6494

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljust i Stockholm

Org.nr: 702001-6494

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-09-01 - 2020-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kolvringen 4, Parkeringsluset 17, Förgasaren 2 samt Blinkern 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	117	9 741
Lokaler	10	285
Förråd	12	66
Parkeringar och garageplatser	111	0

Föreningens fastighet är byggd 1967/1968 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Årets investering

Bytt garageportar varmgarage samt belysning.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019/2020	Lokal	Ombyggnad lokal E-huset (Rävnäsvägen 43) till bostad. Planerad försäljning 2021. (Pågående)
2020	Husgrund	Dränering grund B-hus (Pågående)
2020	Källare	Målning källargång D-huset (Pågående)
2020	Ventilation	OVK-besiktning.
2020	Fiber	Installation av fiber.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2002	Värme	Fjärrvärme installerat
2002	Tak	Renovering
2005	Tvättstugor	Renovering
2008	Stammar	Stambyte genomfört
2013-2017	Fasader	Renovering
2016	El	Installation av ny trappbelysning samt lyse ute
2017/2018	Husgrund	Dränering grund A-hus och C-hus
2018	Källargång	Målning källargång C-huset
2018/2019	Gård	Ny lekplats
2019	Källargång	Målning källargång E-huset

Övriga väsentliga händelser

Utredning byte undercentral (Fjärrvärme, varmvatten)

Utredning införande av bergvärme

Utredning av laddstationer för elbilar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-12. Vid stämman deltog 34 medlemmar varav 34 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-02-12 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lars Timmin	Ordförande
Bo Allinger	Ledamot
Carina Quistbergh	Ledamot
Lännart Figge Olsson	Ledamot
Marina Karlsson	Ledamot
Elsie	HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2020-02-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lars Timmin	Ordförande
Bo Allinger	Ledamot
Carina Quistbergh	Ledamot
Lännart Figge Olsson	Ledamot
Christer Eklund	Ledamot
Daniel Nyberg	Ledamot
Johan Mongård	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Timmin, Bo Allinger, Carina Quistbergh samt Lännart Figge Olsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Timmin, Bo Allinger, Carina Quistberg samt Lännart Figge Olsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Peter Soproni	Föreningsvald ordinarie
Erik Björn	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lars Timmin och Bo Allinger.

Valberedning

Valberedningen består av Paula Krstanoska, Calle Eliasson samt Veronica Mongård.

Anställda

Föreningen har en vicevärd.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts genom flertal rundvandringar av styrelsen.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 160 (163) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	599	591	590	588	588
Totala intäkter kr/kvm	671	675	662	658	654
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	168	162	142	67	106
Belåning, kr/kvm	3 089	3 119	3 155	3 205	3 231
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	424	420	378	411	369
Energikostnader kr/kvm	187	197	188	191	178

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 732	6 769	6 640	6 592	6 552
Resultat efter finansiella poster	626	749	449	-272	-365
Soliditet	18%	16%	15%	9%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	6 732 257
Rörelsekostnader	- 5 810 542
Finansiella poster	- 295 484
Årets resultat	626 232
Planerat underhåll	+ 311 814
Avskrivningar	+ 747 225
Årets sparande	1 685 271
Årets sparande per kvm total yta	168

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 705 400	2 227 600	2 049 977	-443 827	749 452
Reservering till fond 2019			561 587	-561 587	
Ianspråktagande av fond 2019			-311 814	311 814	
Balanserat i ny räkning				749 452	-749 452
Årets resultat					626 232
Belopp vid årets slut	1 705 400	2 227 600	2 299 750	55 852	626 232

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	305 625
Årets resultat	626 232
Reservering till underhållsfond	-561 587
Ianspråktagande av underhållsfond	311 814
Summa till stämmans förfogande	682 084

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	682 084
-------------------------	----------------

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

oz (8)

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 732 257	6 768 575
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 253 331	-4 208 664
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 596	-141 741
Planerat underhåll		-311 814	-137 306
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-362 576	-370 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 225	-737 631
Summa rörelsekostnader		-5 810 542	-5 595 454
Rörelseresultat		921 716	1 173 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 184	10 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-305 668	-434 043
Summa finansiella poster		-295 484	-423 669
Årets resultat		626 232	749 452

0.2
8

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 32 879 323 32 475 248

Pågående nyanläggningar

Not 8 1 005 357 0

33 884 680 32 475 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

33 885 380 32 475 948

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 4 958

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 104 876 2 131 200

Placeringskonto HSB Stockholm

405 318 404 913

Övriga fordringar

Not 10 18 699 16 686

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 140 957 126 158

1 669 850 2 683 916

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 282 360 1 283 537

Summa omsättningstillgångar

4 952 210 5 967 452

Summa tillgångar**38 837 590 38 443 400**02
68

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 705 400	1 705 400
Upplåtelseavgifter	2 227 600	2 227 600
Yttre underhållsfond	2 299 750	2 049 977
	<u>6 232 750</u>	<u>5 982 977</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	55 852	-443 827
Årets resultat	626 232	749 452
	<u>682 084</u>	<u>305 625</u>

Summa eget kapital	<u>6 914 834</u>	<u>6 288 602</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 667 500	30 967 500
		<u>30 667 500</u>	<u>30 967 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	300 000
Leverantörsskulder		139 585	159 722
Skatteskulder		70 223	40 147
Övriga skulder	Not 16	11 686	8 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	733 762	678 886
		<u>1 255 256</u>	<u>1 187 298</u>

Summa skulder		<u>31 922 756</u>	<u>32 154 798</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**38 837 590****38 443 400**

8 07

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	626 232	749 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	747 225	737 631
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 373 457	1 487 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 853	-6 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 958	33 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 429 561	1 514 392
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 156 657	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 156 657	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-362 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-362 500
Årets kassaflöde	-1 027 096	1 151 892
Likvida medel vid årets början	5 819 650	4 667 759
Likvida medel vid årets slut	4 792 555	5 819 650

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

02 8



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

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.

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,59 % av anskaffningsvärdet.

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 1429 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 824 334 kr.

02 8

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 831 352	5 754 624
Årsavgifter kabel-tv	126 672	126 672
Hyror	863 302	851 294
Övriga intäkter	36 083	116 893
Bruttoomsättning	6 857 409	6 849 483
Avgifts- och hyresbortfall	-115 667	-81 052
Hyresförluster	-9 485	144
	6 732 257	6 768 575
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	887 057	1 033 032
Reparationer	581 419	359 577
El	173 290	194 684
Uppvärmning	1 458 112	1 502 593
Vatten	242 602	278 122
Sophämtning	129 309	74 341
Fastighetsförsäkring	111 879	113 360
Kabel-TV och bredband	144 922	142 143
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	256 773	249 312
Förvaltningsarvoden	250 931	252 286
Övriga driftkostnader	17 037	9 214
	4 253 331	4 208 664
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	14	100
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 300	40 380
Administrationskostnader	42 435	38 568
Extern revision	12 500	11 688
Konsultkostnader	0	13 491
Medlemsavgifter	41 347	37 515
	135 596	141 741
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	187 500	169 498
Revisionsarvode	14 250	30 600
Övriga arvoden	4 000	6 975
Löner och övriga ersättningar	107 850	99 600
Sociala avgifter	47 572	62 212
Pensionskostnader och förpliktelser	200	1 226
Övriga personalkostnader	1 204	0
	362 576	370 111
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	536	632
Ränteintäkter HSB placeringskonto	406	355
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 862	8 925
Övriga ränteintäkter	379	462
	10 184	10 374
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	304 240	199 898
Ränteswap kostnader	0	234 145
Övriga räntekostnader	1 428	0
	305 668	434 043

02

B

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	46 583 019	46 583 019
Anskaffningsvärde mark	982 400	982 400
Årets utrangering	-596 832	0
Årets investeringar	1 151 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 119 887	47 565 419
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 090 171	-14 352 540
Årets avskrivningar	-747 225	-737 631
Årets utrangering	596 832	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 240 564	-15 090 171
Utgående bokfört värde	32 879 323	32 475 248
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 775 000	2 775 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 706 000	2 706 000
Summa taxeringsvärde	156 481 000	156 481 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 005 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 357	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 699	16 686
	18 699	16 686
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	139 368	124 273
Upplupna intäkter	1 588	1 885
	140 957	126 158

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

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Noter		2020-08-31	2019-08-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		2 000 000	2 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	1 282 360	1 283 537			
		1 282 360	1 283 537			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788859607	1,04%	2021-09-15	7 517 500	100 000
	Nordea	39788937268	0,95%	2024-10-16	11 725 000	100 000
	Nordea	39788937276	0,95%	2024-10-16	11 725 000	100 000
					30 967 500	300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 667 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 467 500
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				33 955 000	33 955 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				300 000	300 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				9 475	1 500
	Källskatt				2 019	3 543
	Övriga kortfristiga skulder				192	3 500
					11 686	8 543
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				25 091	23 721
	Förutbetalda hyror och avgifter				559 411	536 327
	Övriga upplupna kostnader				149 260	118 838
					733 762	678 886

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

02 8



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

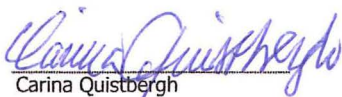
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

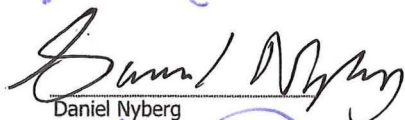
Stockholm, den

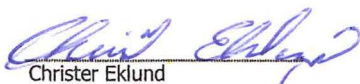
11 nov 20


Lars Timmin

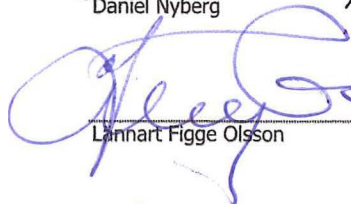

Carina Quistberg

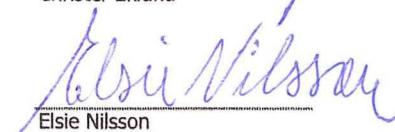

Bo Allinger


Daniel Nyberg


Christer Eklund


Johan Mongård


Lennart Figge Olsson

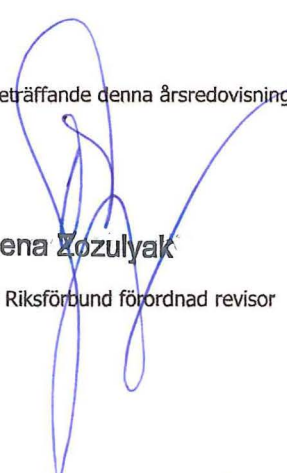

Elsie Nilsson

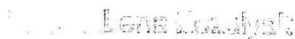
Vår revisionsberättelse har

2020-11-11

lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor


Lena Zozulyak

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Parkeringsluset i Stockholm, org.nr. 702001-6494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Parkeringsluset i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 augusti 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 revisionssed 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. 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 Parkeringsljuset i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 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 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 11 / 11 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peter Soproni
Av föreningen vald revisor

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, 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.

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 tomträttsavtal 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