



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

2018 – 2019



Stamreovering Gränsholmsbacken Foto Sobodan Zdravkovic

HSB Brf Vårberg

Org nr 702002-5560

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsföreningen Vårberg i Stockholm

Org nr 702002-5560

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2018.09.01 - 2019.08.31

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Dagordning.....	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper m.m.....	14
Noter.....	15
Revisionsberättelse.....	19
Ordlista - Balansräkning.....	21
Motion 1	22
Motion 2	23
Blankett för fullmakt	25

***Kallelse till
FÖRENING-
STÄMMA***

Måndagen den 10 februari 2020

klockan 18.00 – 21.00

i Vårbergsskolans matsal

(Alla nationers fria skola)

Vårholmsbackarna 100

Ordinarie stämma

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet
- 7 Val av minst 2 rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultat- & balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
- 16 Val av styrelseleda-mot /möter på 2 år
- 17 Val av suppleant / -er på 2 år
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleanter
- 19 Val av revisor och revisorssuppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av 3 ombud och 3 suppleanter till HSB distrikt Söderort
- 23 Val av 12 Husombud
- 24 Motionsbehandling
- 25 Föreningsstämmans avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm får härmed lämna redovisning för verksamhetsåret 2018-19, Räkenskapsåret 2018 09 01 – 2019 08 31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1965 09 20 och registrerades 1965 10 15. Org.nr 702002-5560.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1.

Samtliga föreningens 210 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Bostadsyta är 17 220 kvm.

Föreningen upplåter 86 lokaler med hyresrätt. Lokalyta är 1283 kvm Inom föreningen finns 96 garageplatser, 62 p-platser och 86 förråd.

Styrelsen

Styrelse för tiden 2018 02 20 – 2019 02 10

Ordförande Celal Ünsal

Vice ordf. Slobodan Zdravkovic

Sekreterare Alexandra Berktaş (Avgick 191203)

Ledamot Marice Johansson

Ledamot Gustav Josefsson (Avgick 190831)

Ledamot Elsie Nilsson, HSB

Ledamot Sabahattin Sel

Suppleant Mahmas Noori

Suppleant Ingemar Blom (Avgick 191210)

I tur att lämna styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Celal Ünsal, Slobodan Zdravkovic och Sabahattin Sel

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 20 februari 2018 i Vårbergsskolans matsal.

Firmatecknare m.m.

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, 2 i förening. Attesträtten för föreningen har innehafts av styrelsens ordförande, vice ordförande, var för sig upp till 100 000:-. Över 100 000:- två i förening.

Valberedning

I valberedningen har ingått:

Sammanställande	Gunvor Sjöberg
Ledamöter	Irene Lind
	Rasim Ertik

Revisorer

Revisor	Leif Eriksson
Revisorssuppleant	Rolf Ahlgren
	BoRevision AB

Ombud till HSB Stockholm distrikt Söderort

Celal Ünsal	Ordinarie (omval)
Sabahattin Sel	Ordinarie (nyval)
Rolf Ahlgren	Ordinarie (omval)
Birgit Eriksson	Suppleant (omval)
Marianne Lindmark	Suppleant (omval)
Aili Ljungström	Suppleant (omval)

Husombud

Hus A	Bekir Tumturk	Hus G	Elisabet Engström
Hus B	Lars Lindblom	Hus H	Per-Olof Eriksson
Hus C	Sören Lundquist	Hus J	Britt-Marie Jansson
Hus D	Allan Larsson	Hus K	Amra Tabakovic
Hus E	Carina Ruthström	Hus L	Rolf Ahlgren
Hus F	Irene Linder	Hus M	Sabahattin Sel

Anställd

Dragan Novakovic arbetar som fastighetsskötare 80% och vicevärd 20%.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Fastigheternas tillstånd

En yttre besiktning av fastigheterna har genomförts och bristerna åtgärdats.
Arbetet med renovering/relining av avloppsstammar pågår och beräknas vara klart 2020-04-30.
Upptäckta skador på vissa balkonger har åtgärdats.
Bommar för att stoppa bil genomfart har sats upp mellan Båt- och Gränsholmsbacken, samt till Gränsholmsbacken 5-15.
Fiber har förhandlats om så den numera ingår i avgiften.
Breddning av Vårbergsvägen och nybyggnation har påbörjat på gränsen mot vår tomt (Båtholmsbacke), där kommunen tagit några meter av vår tidigare tomt.
Lägenhetsk kontroll har genomförts.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats.
Skyddsrumskontroll har delvis genomförts, och fortsätter framöver.

Avgifter & hyror

Månadsavgifter för lägenheter och hyror för parkering är oförändrade.

Arvoden & löner

Arvoden förtroendevalda	192 000 kronor
Löner och ersättningar till anställda	380 528 kronor

Fonder

Fonden för inre underhåll har under året ökat med 119 007 kronor.

Städning

Städningen utförs på entreprenad av HSB Städ AB

Medlemsinformation

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 286 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 18 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	588	549	531	531	531
Totala Intäkter kr/kvm	568	570	514	513	520
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	83	86	107	109
Belåning, kr/kvm	2 036	749	749	749	749
Räntekänslighet	4%	1%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	380	401	359	338	349
Energikostnader kr/kvm	196	192	190	180	170

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		10 419 806
Rörelsekostnader	-	8 970 891
Finansiella poster	-	555 206
Årets resultat		893 709
Planerat underhåll	+	111 000
Avskrivningar	+	641 753
Årets sparande		1 646 462
Årets sparande per kvm total yta		90

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	11 209 256	1 963 532	776 851
Reservering till fond 2018			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-111 000	111 000	
Balanserat i ny räkning				776 851	-776 851
Årets resultat					893 709
Belopp vid årets slut	2 988 500	0	11 148 256	2 801 382	893 709

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 740 382
Årets resultat	893 709
Reservering till underhållsfond	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond	111 000
Summa till stämmans förfogande	3 695 091

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 695 091
-------------------------	-----------

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

Till sist ber styrelsen att få tacka alla boende för det gångna verksamhetsåret.

Vårberg i november 2018

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 419 806	10 452 313
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 962 605	-7 353 464
Övriga externa kostnader	Not 3	-345 923	-392 425
Planerat underhåll		-111 000	-104 869
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-909 610	-974 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 753	-641 753
Summa rörelsekostnader		-8 970 891	-9 466 518
Rörelseresultat		1 448 915	985 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 263	6 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-561 469	-215 593
Summa finansiella poster		-555 206	-208 945
Årets resultat		893 709	776 851



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 292 899	27 934 652
Pågående nyanläggningar	Not 8	16 757 216	730 000
		44 050 115	28 664 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 050 615	28 665 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12	13 432
Avräkningskonto HSB Stockholm		14 538 481	4 313 541
Placeringskonto HSB Stockholm		16 399	16 382
Övriga fordringar	Not 10	15 229	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 202	390 115
		14 699 323	4 733 522
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	620	620
Summa omsättningstillgångar		14 699 943	5 734 142



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 988 500	2 988 500
Yttre underhållsfond	11 148 256	11 209 256
	<u>14 136 756</u>	<u>14 197 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 801 383	1 963 532
Årets resultat	893 709	776 851
	<u>3 695 091</u>	<u>2 740 382</u>
Summa eget kapital	<u>17 831 847</u>	<u>16 938 138</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 36 369 980	13 729 980
	<u>36 369 980</u>	<u>13 729 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 960 000	0
Leverantörsskulder	280 790	353 171
Skatteskulder	21 825	21 500
Fond för inre underhåll	1 837 780	1 718 773
Övriga skulder	Not 16 20 115	6 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 428 222	1 630 936
	<u>4 548 731</u>	<u>3 731 175</u>
Summa skulder	40 918 711	17 461 155
Summa eget kapital och skulder	<u>58 750 559</u>	<u>34 399 294</u>



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	893 709	776 851
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 753	641 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 535 462	1 418 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	259 155	-200 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-142 444	717 706
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 652 173	1 936 072
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 027 216	-730 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 027 216	-730 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	23 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 600 000	0
Årets kassaflöde	9 224 957	1 206 072
Likvida medel vid årets början	5 330 543	4 124 472
Likvida medel vid årets slut	14 555 500	5 330 543

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



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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 22 % 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 2 845 017 kr.



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 035 173	9 359 616
Hyror	569 168	542 371
Övriga intäkter	51 358	785 072
Bruttoomsättning	10 655 699	10 687 059
Avgifts- och hyresbortfall	-17 339	-16 191
Avsatt till inre fond	-218 554	-218 554
	10 419 806	10 452 313
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	325 721	319 670
Reparationer	610 078	1 433 137
El	384 252	338 055
Uppvärmning	2 644 571	2 669 377
Vatten	560 519	506 772
Sophämtning	291 099	309 295
Fastighetsförsäkring	217 048	200 254
Kabel-TV och bredband	447 110	217 250
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	314 457	303 430
Förvaltningsarvoden	315 976	268 610
Tomträtsavgäld	803 304	741 496
Övriga driftkostnader	48 470	46 118
	6 962 605	7 353 464
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 198	70 372
Administrationskostnader	148 462	152 567
Extern revision	19 650	20 013
Konsultkostnader	0	53 500
Medlemsavgifter	126 613	95 973
	345 923	392 425
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 500	180 950
Revisionsarvode	23 000	25 250
Löner och övriga ersättningar	366 429	428 446
Sociala avgifter	173 317	201 402
Uttagsbeskattning	145 090	112 830
Pensionskostnader och förpliktelser	17 926	20 223
Övriga personalkostnader	4 349	4 906
	909 610	974 007
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 995	1 575
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
Ränteintäkter skattekonto	-486	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 325	4 897
Övriga ränteintäkter	412	160
	6 263	6 648
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	287 949	215 593
Övriga finansiella kostnader	273 520	0
	561 469	215 593



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 816 163	49 816 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 816 163	49 816 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 881 511	-21 239 758
Årets avskrivningar	-641 753	-641 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 523 264	-21 881 511
Utgående bokfört värde	27 292 899	27 934 652
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	981 000	878 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 388 000
Summa taxeringsvärde	210 865 000	161 266 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	730 000	0
Årets investeringar	16 027 216	730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 757 216	730 000
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	15 229	51
	15 229	51
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	124 881	387 660
Upplupna intäkter	4 321	2 455
	129 202	390 115
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	620	620
	620	620

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Noter****2019-08-31 2018-08-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	1,51%	2020-08-11	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	0,70%	2019-09-28	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	1,74%	2021-11-25	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	0,78%	2019-09-28	2 233 820	0
Swedbank	2853689806	0,76%	2019-12-28	5 000 000	0
Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	7 840 000	320 000
Swedbank	2951250642	0,70%	2019-09-28	7 840 000	320 000
Swedbank	2951474994	1,12%	2019-08-27	7 920 000	320 000
				37 329 980	960 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 369 980

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 529 980

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 37 737 000 14 954 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 960 000 0

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	13 073	57
Källskatt	7 042	6 328
Övriga kortfristiga skulder	0	410
	20 115	6 795

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	50 198	36 556
Förutbetalda hyror och avgifter	857 955	819 323
Övriga upplupna kostnader	520 069	775 057
	1 428 222	1 630 936

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Värberg i Stockholm

Noter

2019-08-31 2018-08-31

Stockholm, den 2019-12-16

Mahmud Noori
Alexandra Berkeas
Mahmud Noori
Suppleant
Sabahattin Sel

Celal Unsal
Marice Johansson

Elsie Nilsson
Slobodan Zdravkovic

Vår revisionsberättelse har 2019-12-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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. Revisor 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 19/12 2019

Lena Zozulyak
BoRevisor i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor

Ordlista - Balansräkning

Tillgångar

Omsättningstillgångar: är de tillgångar som lättast kan omsättas till likvida medel, t.ex. avräkningskonto med HSB, inlåningsräkningar hos HSBs Riksförbund, fordringar som ska betalas inom kort etc.

Anläggningstillgångar: består av mark, byggnader, maskiner, inventarier och andra tillgångar avsedda för långsiktigt innehav.

Byggnader: tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av de avskrivningar som skett under åren.

Mark: tas upp till anskaffningskostnaden. Eftersom marken i regel inte minskar i värde brukar man inte gåra några avskrivningar på detta belopp.

Maskiner och inventarier: tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av gjorda avskrivningar.

Skulder

Kortfristiga skulder: De skulder som föreningen ska betala inom den allra närmaste tiden, som t.ex. leverantörsskulder, skatteskulder, förutbetalda avgifter och hyror samt upplupna kostnader.

Långfristiga skulder: är de lån som tagits upp för att finansiera fastighetens anskaffningskostnad. Här återfinns också eventuella räntelån och underhållslån. Som säkerhet för lånen har föreningen lämnat s.k. pantbrev till belopp som också anges i balansräkningen.

Reserveringar för underhåll: De avsättningar som under åren gjorts till fonderna för inre och yttre underhåll redovisas i balansräkningen under denna rubrik.

Fonden för inre underhåll är fördelad på varje bostadsrättslägenhet, varje enskild medlem i bostadsrättsföreningen får disponera sin del av fonden för att bekosta underhåll i sin lägenhet.

Fonden för yttre underhåll är gemensam för hela föreningen och ska användas för att betala kostnader för periodiskt underhåll.

Eget kapital

Bundet: Det bundna egna kapitalet är de grundavgifter som medlemmarna betalat in och som används till att betala en del av fastighetens anskaffningskostnad.

Fritt: Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare årsvinster. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis mycket litet.

Soliditet

Soliditeten beräknas genom att jämföra de totala tillgångarna med de totala skulderna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre är soliditeten. En stor andel eget kapital betyder alltså att föreningen har en god soliditet.

Om en förening har större skulder än tillgångar och följaktligen saknar eget kapital, är den på obestånd eller som man brukar säga, konkursmässig.

Likviditet

Det är viktigt att se till att föreningens totala skulder inte överstiger tillgångarna. Men det är också viktigt att se till att likviditeten är tillfredsställande. Med likviditet menas föreningens förmåga att betala sina skulder.

Vissa skulder betalas på mycket kort sikt, exempelvis vattenavgifter, elavgifter, löner till anställda m.m.

Du kan på ett enkelt sätt bedöma din förenings likviditet genom att jämföra summa omsättningstillgångar och summa kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande. Om det är tvärtom har föreningen en dålig likviditet.

Motion 1

Motion till årsstämma i HSB Brf Vårberg

Bakgrund

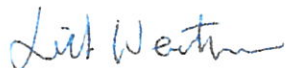
Jag föreslår att bommen vid vändplatsen på Gränsholmsbacken tas bort. Denna bom hindrar de boende på gården Gränsholmsbacken 5-15 från att kunna köra med bil fram till porten, vilket kan vara en stor olägenhet vid i – och urlastning av bilen. Bommen är också ett hinder för t ex taxi och ambulans.

Alternativt föreslår jag att bommen istället flyttas till annan plats, t ex mellan nämnda gård och parkvägen. Alltså vid gaveln på huset med föreningslokalen. Man hindrar på så sätt genomfart men de boende kan ändå ta sig fram till sin port.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2019-11-28



Leif Wernström, lgt 148

Gränsholmsbacken 7

Styrelsen svar Motion 1:

Svar: Bommen har kommit upp då det förekommit för mycket trafik och parkering på gården. Om man ska flytta, ha hantverkare med mycket material, eller större leveranser kan man få bommen öppnad, bara man meddelar fastighetsskötare i god tid. Utryckningsfordon och färdtjänst har för övrigt nycklar.

Med detta menar styrelsen att motionen ska anses besvarad.

Motion 2

Motion

Motionen syftar till

Att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov i vår bostadsrättsförening.

I stadgan, § 2, för HSB Brf Vårberg, står att bostadsrättsföreningen har till ändamål

"att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet."

Vi som undertecknat denna motion ser ett behov av att gemenskapen medlemmarna, de boende, emellan stärks. Starka grannrelationer ökar trivsel och välbefinnande. Skadegörelse minskar, trapphus och andra gemensamma områden och utrymmen vårdas bättre, de omgivande gårdarna sköts, styrelsens arbete underlättas likaså rekryteringen till styrelsen.

Varje hus har ett husombud, utsett av stämman. Husombudets uppgifter finns anslagna i våra entréer, "Utnyttja ditt husombud".

Vi föreslår att stämman beslutar

att styrelsen genomför en trivselundersökning bland medlemmarna;

att styrelsen utser en arbetsgrupp, några från styrelsen och några andra medlemmar, som bearbetar enkätsvaren och lämnar förslag på trivselskapande åtgärder och större samhörighet medlemmarna emellan;

att styrelsen och husombuden daterar upp "Utnyttja ditt Husombud" och upprättar en plan för husombudens arbete för att uppnå större gemenskap de boende emellan;

att föreningslokalen, Ghb 15, upplåts för medlemmarna och deras vänner/gäster enligt de ordningsregler som finns antagna;

att föreningens hemsida uppdateras regelbundet med angelägen och gemenskapsskapande information.

I november 2019

Annika Jönsson ; Annika Lindblom ; Gunvar Spöberg ;
BHB 6 FHB 23 BHB 6

Leif Mart Smedgren ; Annika Lindblom ; Annika Spöberg ;
BHB 21 FHB 23 BHB 2

BHB 2 Fikret Gjesen ; Tenne Lind ; Tenne Lind ;

Turkog Tutuncu ; Aydin Tutuncu ; OB ;
BHB 2 FHB 12

Lilla Haddom ; Leif Haddom ; Örjan Josefsson ;
BHB 6

Styrelsen svar Motion 2:

Svar: Styrelsen tackar för motionärernas förslag, och sätter samman en digital enkät som vi länkar från vår hemsida. Om man önskar bilda en trivselgrupp på frivillig basis så ser styrelsen inga hinder för detta.

Med detta menar styrelsen att motionen ska anses besvarad.

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Klipp här-----

FULLMAKT (lämnas på stämman vid mottagande av röstkort)

Lgh nr

Ort/Datum

.....

.....

Fullmakt för (namn på ombudet)

.....

Att företräda (namn på bostadsrättshavare)

.....

Note:

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



HSB – där möjligheterna bor