

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2019/20



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.



Toppsockets styrelse 2020

Styrelsen i ett av trapphusen på Brf Toppsocket.

Överst: Thomas H, Ellinor, Bosse. Veronica, Matthias, Robert.

Nederst: Petra, Thomas B. Fattas i bild: Peter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Toppsocket, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsocket i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 tom 2020-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för vid utgången av föregående år som jämförelse.

Innehållsförteckning

FÖRENINGEN BRF TOPPSOCKET.....	2
VERKSAMHETEN.....	3
FÖRVALTNING.....	5
UNDERHÅLLSPLANERING	6
EKONOMI OCH BOKSLUT	8

Föreningen brf Toppsockret

Föreningens grundande

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten med totalareal 15 681 m² har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 187 st (184) vid räkenskapsårets slut per den 2020-08-31. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Kort om husets arkitekt

Erik Bertil Karlén (1912-1991) var en svensk arkitekt, som präglade många områden från 1940-, 50-, och 60-talen i Stockholms förorter. Efter sin utbildning till arkitekt på KTH under 1930-talet fick Karlén 1940 en anställning som arkitekt vid Fortifikationsstyrelsens Kasernbyrå. På 1950-talet var Bertil Karlén anställd på Stockholms stadsbyggnadskontor där han stod bakom hela eller delar av stadsplaneringen för bland annat Hökarängen, Vällingby och Hässelby. Vid samma tid bildade han tillsammans med Ralph Wikner Bertil Karlén & Ralph Wikner Arkitektkontor. Kontoret stod för en lång rad byggnader i Stockholms förorter. I början av 1960-talet uppfördes fastigheten Toppsockret 1 i Hökarängen. Här ritade Karlén & Wikner ett nästan cirkelrunt lamellhus som kallas i folkmun för "Kringlan". Beställare var HSB. Anläggningen är gulmarkerad av Stockholms stadsmuseum vilket betyder "bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde". (Källa: Wikipedia)

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 11 st (9) överlåtelser skett. Husets inre yta omfattar 13 400 m² (A_{temp}) uppmätt 2017, varav lokalarea (LOA) utgör 186 m² och lägenheternas yta boarea (BOA) summerar till 10 747 m² enligt Svensk Standard SS021052. Ytan för BOA fördelar sig:

- 1 rum och kök – ca 36,5 kvm: 7 st (samtliga i markplan).
- 2 rum och kök – ca 59 resp. 61 kvm: 38 st.
- 3 rum och kök – ca 75 - 82 kvm: 74 st (varav 34 st etage i översta planen).
- 4 rum och kök – ca 92,5 kvm: 11 st (samtliga som etage i markplan).
- 5 rum och kök – ca 113 kvm: 13 st (samtliga som etage i markplan).

Husets lokalyta LOA omfattar souterrängförråd i fd soprum, i anslutning mot källargång en cykelkällare med enskilt uthyrda cykelförråd, samt uthyrd yta i garage.

Husets biyta och gemensamhetsyta omfattar 17 st trapphus, källargång, en föreningslokal, två WC varav en med dusch, fem tvättstugor, sex skyddsrum, som inrymmer alla lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör 122 st parkeringsplatser (varav 69 st med eluttag), 5 st besöksparkeringar, ett garage med plats för fem MC/moped, ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchupuset".

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande tillika sekreterare Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Matthias Reinstadler, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, suppleanterna Ellinor Jonasson, Thomas Hollinder, Robert Vuolikainen, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Emampoor. Mia Salétros har även innehaft ansvaret för flaggning vid årets viktigaste dagar.

I tur att avgå på årsstämman är Thomas Bäcklin, samt suppleanterna Ellinor Jonasson, Thomas Hollinder och Robert Vuolikainen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter Thomas Bäcklin, Petra Larsson-Mucha, Matthias Reinstadler, Peter Rhodin, samt Bosse Sandholm, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma och därefter konstituerande möte ägde rum i Skönstaholmsskolans matsal, Lördagsvägen 20, tisdagen den 10 december 2019. Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret.

Arvoden

Arvoden baseras på årliga Prisbasbelopp PBB, vilket var 46 500 kr år 2019. Arvoden till styrelse har utgått med 3,2 PBB, intern revisor 0,18 PBB, samt valberedning 0,12 PBB exklusive sociala och pensionskostnader.

Revisorer

Under året har Christer Carlström varit intern revisor och Marie Engström revisorssuppleant, valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Färdig, sammankallande, samt Jens Nordqvist.

Distriktsombud

HSB Stockholm distrikt Söderort omfattar 100 st HSB bostadsrättsföreningar med ca 13 300 lägenheter som finns i Stockholms stadsdelar Enskede, Årsta, Vantör, Farsta, Hägersten, Liljeholmen, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. I distriktet ingår även en kooperativ hyresrättsförening. Hela styrelsen alternerar som Brf Toppsockrets distriktsombud.

Husbladet

Under året har två nummer av Husbladet publicerats. Husbladet ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i Toppsockret. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns nedladdningsbart i pdf-format på hemsidan.

Hemsidan och gruppen på Facebook

Föreningens hemsida startades september 2003. På hemsidan publiceras om allt som berör boendet i föreningen, t ex hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, blanketter för t ex andrahandsuthyrning, Husbladet, årsredovisningar samt en Lathund i pdf-format, där det mesta finns skrivet i komprimerad form. 2010 kompletterades hemsidan med en egen sida på Facebook, som samt har utvecklats som en viktig informationskanal och har vid årets slut 116 gruppmedlemmar i huset.

Veteranklubben

Toppsockrets Veteranklubb, som startade 2006, har under året samlat ca 15 av husets seniora medlemmar till flera aktiviteter. Under året har klubben vår, sommar och höst spelat boule på husets boulebana och under vintern bowling på Bowlingpalatset i Högdalen. På tisdagar har flera medlemmar gått stavgång under 1-1,5 tim. Veteranklubben har hållit sju månadsträffar i fritidslokalen, då bl.a. information från Brf Toppsockret och HSB:s Senior delgetts. Pga. Coronaepidemin ställdes månadsmötena april och maj in. Även vårfesten och vår planerade dagsresa fick ställas in. Bland andra verksamheter kan nämnas höst- och julfest, grillning på vår uteplats, föredrag, teaterbesök på Stadsteatern samt besök på Hökis Visrum kombinerat med middag på restaurang.

Andelar i vindkraftskooperativ

Föreningen är ägare av 112 stycken vindkraftsandelar i *Solivind El Ekonomisk Förening*, tidigare kallad *o2 El Ekonomisk förening* tom mars 2017, vilket ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 35 öre/kWh exkl. skatter. Andelselen täcker ca 100 % av det gemensamma elbehovet, exklusive el till värmepumparna. Även el till värmepumparna är miljömärkt vindel som köps av OX2, som förvaltar vårt vindkraftskooperativ, via rörligt elpris på Nordpool. Föreningen bildades 2007 och har 2019 ca 4 100 medlemmar, som äger nio vindkraftverk: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Elproduktionen var samma år totalt 56,7 GWh. Det tionde vindkraftverket i Brahehus, såldes i september 2019 vilket gjorde att en stor del av vindkraftsföreningens banklån kunde betalas av. Brf Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007.

Förvaltning

Administration och förvaltning

HSB Stockholm Anna Rosquist har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningens administrativt tekniska förvaltare på HSB Mustafa Güler har under sommaren ersatts av Hans Öhman. Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägget är tecknat med Protector försäkring. AB Energibevakning Janne Lindqvist har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Underhållsplanen är upplagd i webbverktyget Planima. Trappstädningen har utförts av Mellansvenska Städ AB. Trädgård och markentreprenad har utförts av PR Eko Mark AB. Snöröjning har utförts av Peab Drift- & Underhåll i Stockholm AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Svenska Servicestyrkan AB.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 12 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 16 maj hölls årets städdag. Många medlemmar med barn deltog, trots Corona. På gården gjordes rensning av mossor, ogräs vid kantstenar och på sandytan vid lekplatsen. Alla sittgrupper och ofärgade staket oljades in och de två lekhusen fick ett nytt lager falurödfärg. Ketchuphuset och gavlarna högtryckstvättades rent på alger. Alla källarförråd dammsögs och föreningsförrådet städades. Dagen avslutades med lättare lunch med olika sorters grillkorv, kaffe, saft, bubbelvatten, fikabröd, och glass som vår medlem Robert bjöd på.

Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Föreningen har ett avtal med Brand & Industriskydd AB sedan 2011, för att göra en årlig kontroll av alla brandtekniska installationer och utrustning. Kontrollen omfattar brandsläckare i UC och föreningslokalen, testning av funktion av brandcentralen, detektorer, samt kontroll av rökluckor i trappuppgångarna. Senaste besiktningsprotokollet från 2020 finns att ladda ner på hemsidan. Från 2013 har vi löpande egenkontroll och tar bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2021.

Skyddsrumsbesiktning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) utför myndighetsbesiktning av skyddsrummen, och tillskriver fastighetsägare anmodan till åtgärder. Alla anmärkningar åtgärdades direkt, som bl.a. bestod i att komplettera märkning, rostskyddsbehandla utrymningsluckor som vetter ut mot gården, byta gastätningsslistor på skyddsrumsdörrarna samt komplettera upp med ett antal vatten- och toalettkärl förlagda i anslutning till respektive skyddsrum. Toppsockrets skyddsrum är godkänt sedan förra besiktningen 2011.

Lekplatsbesiktning

Toppsocket har sedan 2007 låtit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i

anslutning till lekplatsen. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen och senaste protokollet från 2020 finns att ladda ner på hemsidan. Brister åtgärdas löpande, och brukar vara C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Nästa besiktning ska utföras 2021.

Energideklaration

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007. Den senaste är utfärdad december 2017, som finns att ladda ner på hemsidan. Föreningens totala normalårskorrigerade energianvändning har gått ner från 127 kWh/m²/år (2007) till 46 kWh/m²/år (2017) och motsvarar Klass B. Den stora skillnaden tillskrivs både energieffektivisering (inklusive värmeåtervinning) samt konvertering till bergvärme. Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2027. Vissa bolåneföretag ger högsta "Grönt bolån-rabatt" till medlemmar som bor i energideklarerade hus med Energiklass B.

Obligatorisk ventilationskontroll – OVK

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes 2016 och åtgärder färdigställdes och intyg utfärdades 2017 av Haninge Luftbehandling AB. Arbetet med OVK innebär att man mäter luftflödet vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa, där man även ställer in donen rätt. Nästa OVK ska utföras senast 2023.

Mätning av radon

Toppsockret låter utföra radonmätning vart tionde år, och den senaste gjordes våren 2020. Ett tjugotal lägenheter konstaterades ha förhöjda värden och åtgärder gjordes direkt på radonsugsanläggningen. Under genomgång av samtliga lägenheter med förhöjda värden visade sig att samtliga hade igendammade spaltventiler i fönstren, med sämre luftomsättning som följd, vilka fick en grundlig rengöring. En ny långtidsmätning pågår i samtliga berörda lägenheter med förhöjda värden tom november 2020 in i kommande budgetår.

Underhållsplanering

Underhåll under verksamhetsåret

Under året har följande underhållsarbete, av viktigare karaktär, utförts;

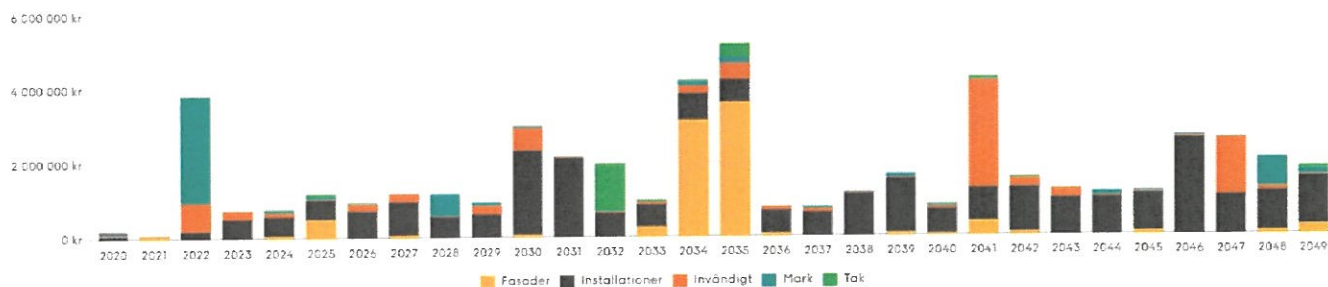
- Byte av bomhus och bom till stora parkeringen.
- Ny trädbesiktning av arborist
- Byte av flera dåliga träd, Häggmispel, till tre nya Japanska körsbärsträd vid bollplanen på gården. Nyplantering av plommonträd nedanför Boulebanan. Akutbeskrning av Lönn vid parkeringen.
- Många kompletteringar och nyplanteringar av växter.

Underhållsplan framöver

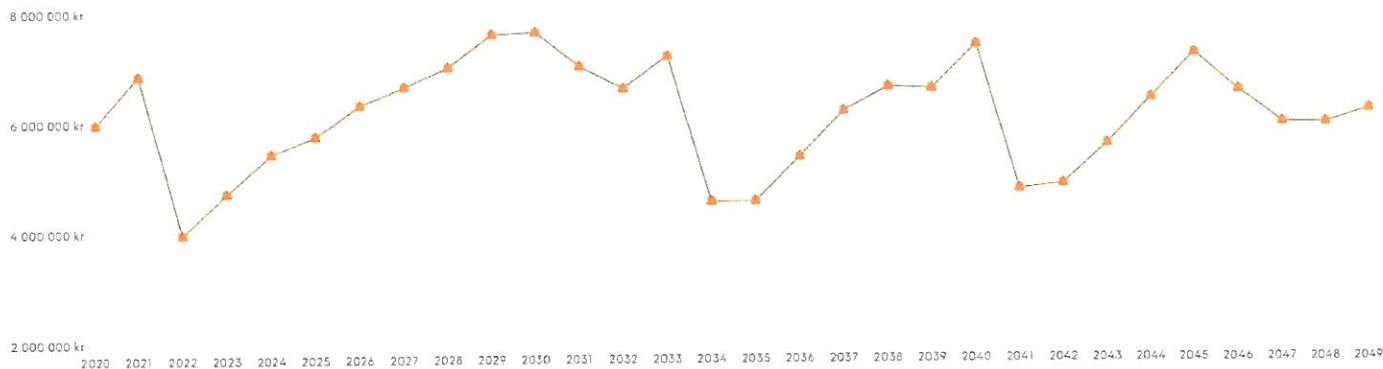
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen för kommande 30-års period, 2018-2047. Det förväntade underhållsbehovet av större karaktär som finns för närmaste tio åren är ett renoveringsprojekt av stora parkeringen, vilket omfattar omasfaltering, översyn av eluttag och belysning, samt stamrenovering av VA-stammar. Övrig underhållsåtgärd av mindre storlek som har varit önskvärt är att måla om i trapphusen. Tidpunkt för dessa tre projekt är ej fastställd. Fastigheten är i övrigt i gott skick och ligger i fas med underhållsbehovet. Föreningen har en väl dokumenterad underhållsplan i webbverktyget Planima, som ger styrelsen full kontroll för inläggning av underhållsåtgärder, räknar upp med inflation, och ger en lätt överskådlig bild av både underhållsplan och ekonomi. Nedan visas några urklipp från Planima.

Årliga kostnader

Sammanlagda underhållskostnader per år



Not. Utdrag ur underhållsverktyget Planima, med ungefärliga kostnader för planerat underhåll under underhållsplanens 30-års period. Inflation 1,5 %. Svart är i huvudsak stammar för VA, värme och el, samt byte värmepumpar.



Not. Utdrag ur underhållsverktyget Planima. Nuvärdesanalys av yttre underhållsfonden, med årlig avsättning av 970 tkr och uttag för planerat underhåll (ej investeringar såsom stammar och fasad) under underhållsplanens 30-års period. Inflation 1,5 %.

Tidigare genomfört underhåll (större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	VVS	Nyinstallation frikyla i tvättstugor, föreningslokal, och UC
2018	VVS	Stamspolning
2018	VVS	Injustering hela värmesystemet, montering termostater
2016	Tvättstugor	Totalrenovering alla tvättstugor, el, VVS, ytskikt, maskiner
2016	VVS	Byte samtliga stamventiler i källarstråket
2015-2017	Källare	Asbestsanering av all rörisolering i källarstråket, ej förråd
2015-2016	VVS	Utbyte till FX-ventilationsaggregat, värmeåtervinning, styr
2015-2016	VVS	Nyinstallation bergvärmepumpar och värmeåtervinning
2014	Fasad	Renovering fönster, byte till energiglas inre bågen
2014	Fasad	Målning träpartier på balkonger, samt uteplatser markplan
2014	Portar	Renovering utsida och insida av hela entrépartierna av Teak
2014	Källare	Utbyte till ståldörrar till WC, tvättstugor, föreningsförråd
2013	Cykelkällare	Renovering ytskikt, LED-belysning, nya cykelparkeringar
2012	Cykelkällare	Renovering ytskikt pingisrum, belysning, nytt akustiktak
2012	Trapphus	Slipning av all marmor och infräsning skrapmattor i entréer
2011	Trapphus	Utbyte av trapphusbelysning med närvarostyrning
2010-2011	Tak	Utbyte till rostfri plåt nedre taket under takaltaner
2009	Mark	Nyanläggning av samtliga rabatter mellan portarna
2009	Mark	Utbyte av samtliga cykelställ, asfaltering bollplan
2008	VVS	Stamspolning
2008	Mark	Utbyte klätterställning, gungor sandlåda, sittgrupp
2008	Källare	Tillskapande av ny föreningslokal, inkl VVS, el, pentry
2007	Mark	Nyanläggning av boulebana och terrassiner vid husgavlarna
2006	Dörrar	Byte mekaniskt låssystem i alla portar, allmänna dörrar
2005	Mark	Nybyggnation miljöhus, Ketchuphuset
2005	Fasad	Fasadrenovering, tilläggsisolering husgavlar
2004	Tak	Tilläggsisolering vind till 450 mm lösull
2002	VVC	Ny fjärrvärmecentral
2002	Tak	Utbyte takpapp

Not. I listan ovan tas inte självklara lagstadgade kontroller och besiktningar upp, gällande lekplats, radon, OVK, skyddsrum, SBA, brandutrustning, köldmedia, samt energideklarationer, som utförs löpande i respektive bestämda intervaller. Samtliga senast gällande protokoll publiceras på föreningens hemsida.

Ekonomi och bokslut

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	6 715 626
Rörelsekostnader	- 5 037 826
Finansiella poster	- 99 317
Årets resultat	1 578 484
Planerat underhåll	+ 196 719
Avskrivningar	+ 764 884
Årets sparande	2 540 087
Årets sparande per kvm total yta	232

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har höjts med 5 % from 1 januari 2020, vilket blev första höjningen sedan januari 2011. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2020-08-31 i genomsnitt 578 kr per m² boarea och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 6 105 420 kr (5 908 164), samt intäkter från hyror 541 885 kr (393 964).

Bokslut

Årets bokslut visar ett överskott på 1 578 484 kr (5 226).

Flerårsöversikt

Nyckeltal, vid bokslut	2020-08	2019-08	2018-08	2017-08	2016-08	Riktvärde
Nettoomsättning (tkr)	6 716	6 359	6 415	6 422	6 186	/
varav intäkter från årsavgifter bostäder	6 105	5 908	5 908	5 908	5 908	/
varav hyresintäkter (parkering, förråd)	542	394	403	286	238	/
Res. ef. fin. poster, "Årets vinst" (tkr)	1 578	5	260	214	-364	/
Reservering till underhållsfond (tkr)	970	931	809	376	1 463	/
Saldo underhållsfond (tkr)	6 004	5 230	5 073	5 332	5 100	/
Soliditet (%) *	48	41	39	37	37	/
Likviditet (%) *	190	179	198	202	186	> 100
Räntekänslighet (%) *	2,0	2,5	2,7	2,8	2,7	≤ 4
Skuldkvot *	1,8	2,3	2,4	2,6	2,6	≤ 5
Andel hyresintäkter av tot intäkter (%)	8,1	6,2	6,3	4,5	3,8	≥ 10-15
Årsavgift bostäder kr/m ² boyta	578 ¹	550	550	550	550	≤ 650
Föreningslån kr/m ² boyta	1 132	1 349	1 461	1 535	1 508	≤ 3-5000
Föreningslån kr/m ² totalyta (HSB)	1 114	1 327	1 437	1 511	1 483	≤ 3-5000
Driftkostnader kr/m ² totalyta	310	366	343	372	371	≤ 375
Kostnader energi o VA kr/m ² totalyta	101	121	105	102	138	/
Sparande framtida u/h kr/m ² totalyta	233	141	169	147	142	≥ 150-200

Not. Förklaring till nyckeltal. Nyckeltal angivna ovan i tkr finns nedbrutna i bokslutet nedan. Använd boyta avser samtlig bostadsrättsyta eller BOA 10 747 m² all yta avsedd för uthyrning såsom extra förråd, cykelförråd, garage ingår i lokalyta LOA 186 m². Tillsammans kallas dessa ytor Totalyta. Samtliga nyckeltal har räknats om för en omräknad totalyta, nyckeltalen som relaterar till yta skiljer därför något mot tidigare årsredovisningar.

Höger kolumn "riktvärde": Nyckeltal som anges som bäst alternativt bra av väletablerade källor; Swedbank, HSB, Allabrf.se mfl. Värde med intervall visar flera källors bedömning. Genomsnitt för årsavgifter i Farsta våren 2020 är 658 kr/m²/år och genomsnitt av föreningslån i Sverige 5700 kr/m². Källa: allabrf.se.

* Nyckeltal i %: **Soliditet** anger hur stor andel av föreningens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital. Resterande del är lån. **Likviditet** visar föreningens tillgång på likvida medel (på konton) i förhållande till de kortfristiga skulderna (leverantörsfakturor mm). **Räntekänslighet** mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader. En räntekänslighet på 2 % innebär att föreningen kan behöva öka sina avgifter med 2 % om räntan ökar med 1 %, för att bibehålla samma avsättning till underhåll. Föreningens totala låneskulder delas med intäkterna från årsavgifterna. **Skuldkvot** ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skulder divideras med den totala omsättningen, som brukar bli mellan 1 och 15.

¹Årsavgiften beräknad på helår med den nya avgiften. Innevarande år är det 568 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	5 230 494	1 057 574	5 226
Reservering till fond 2020-08			970 000	-970 000	
Ianspråktagande fond 2020-08			-196 719	196 719	
Balanserat i ny räkning				5 226	-5 226
Årets resultat					1 578 484
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	6 003 775	289 519	1 578 484

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 062 800
Årets resultat	1 578 484
Reservering till underhållsfond	-970 000
I anspråkstagande av underhållsfond	196 719
Summa till stämmans förfogande	<u>1 868 002</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat i ny räkning	1 868 002
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 715 626	6 359 425
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 385 057	-3 995 909
Övriga externa kostnader	Not 3	-479 098	-464 370
Planerat underhåll		-196 719	-774 313
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 068	-210 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 884	-764 884
Summa rörelsekostnader		-5 037 826	-6 210 052
Rörelseresultat		1 677 800	149 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 345	2 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-101 662	-146 331
Summa finansiella poster		-99 317	-144 147
Årets resultat		1 578 484	5 226

0.7

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

Byggnader och mark

Not 7	23 015 791	23 780 675
	<u>23 015 791</u>	<u>23 780 675</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	599 100	599 100
	<u>599 100</u>	<u>599 100</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>23 614 891</u>	<u>24 379 775</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 363	2 237
	874 237	975 216
Not 9	23 431	23 431
Not 10	<u>152 886</u>	<u>144 045</u>
	<u>1 052 917</u>	<u>1 144 930</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	766	608
--------	-----	-----

Kassa och bank

Not 12	512 172	510 492
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 565 856</u>	<u>1 656 030</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>25 180 747</u>	<u>26 035 805</u>
-------------------	-------------------

07

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

Insatser

1 501 285

1 501 285

Upplåtelseavgifter

2 814 130

2 814 130

Yttre underhållsfond

6 003 775

5 230 494

10 319 190

9 545 909*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

289 519

1 057 574

Årets resultat

1 578 484

5 226

1 868 002

1 062 800

Summa eget kapital

12 187 193

10 608 709**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

11 240 000

14 500 000

11 240 000

14 500 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

930 000

0

Leverantörsskulder

77 911

187 523

Skatteskulder

24 755

18 415

Fond för inre underhåll

0

5 403

Övriga skulder

Not 15

13 982

40 272

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

706 906

675 483

1 753 554

927 096

Summa skulder

12 993 554

15 427 096

Summa eget kapital och skulder

25 180 747

26 035 805

02

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 578 484	5 226
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 884	764 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 343 368	770 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 967	3 104
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-103 542	-260 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 230 859	512 440
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 330 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 330 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-99 141	-687 560
Likvida medel vid årets början	1 486 317	2 173 877
Likvida medel vid årets slut	1 387 175	1 486 317

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret 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 2,05 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 07



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 105 420	5 908 164
	Hyrer	541 885	393 964
	Övriga intäkter	73 165	63 956
	Bruttoomsättning	6 720 470	6 366 084
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 742	-6 659
	Hyresförluster	-102	0
		6 715 626	6 359 425
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	511 111	498 850
	Reparationer	574 254	874 161
	El	175 160	192 393
	Uppvärmning	684 806	895 383
	Vatten	244 131	234 773
	Sophämtning	160 146	194 232
	Fastighetsförsäkring	161 507	157 561
	Kabel-TV och bredband	322 872	320 717
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	207 197	202 907
	Förvaltningsarvoden	320 979	384 845
	Övriga driftkostnader	22 894	40 087
		3 385 057	3 995 909
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	285 801	285 218
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 407	17 603
	Administrationskostnader	50 840	66 111
	Extern revision	15 000	13 713
	Konsultkostnader	0	19 125
	Medlemsavgifter	93 050	62 600
		479 098	464 370
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	154 380	148 150
	Revisionsarvode	8 370	8 190
	Övriga arvoden	3 500	5 000
	Sociala avgifter	45 618	49 036
	Övriga personalkostnader	200	200
		212 068	210 576
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	428	566
	Övriga ränteintäkter	1 917	1 618
		2 345	2 184
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	100 617	146 251
	Övriga räntekostnader	1 045	80
		101 662	146 331

02

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 359 703	37 359 703
Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 180 503	38 180 503
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 399 828	-13 634 944
Årets avskrivningar	-764 884	-764 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 164 712	-14 399 828
Utgående bokfört värde	23 015 791	23 780 675
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	285 000	285 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	166 285 000	166 285 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar Solivind El*	598 400	598 400
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	599 100	599 100
* andelar köpta år 2008/2009 var 6 200 kr / andel föreningen har 112 andelar		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 431	23 431
	23 431	23 431
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	152 576	143 733
Upplupna intäkter	310	312
	152 886	144 045
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	766	608
	766	608

07



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

SBAB	512 172	510 491
Swedbank	<u>1</u>	<u>1</u>
	512 172	510 492

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	33118	0,41%	2020-11-26	3 705 000	390 000
Stadshypotek AB	39489	0,66%	2020-12-29	5 925 000	300 000
Stadshypotek AB	45743	0,51%	2020-10-28	2 340 000	240 000
Swedbank	2854140668	0,74%	2020-09-28	200 000	0
				12 170 000	930 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 240 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	7 520 000
---	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	18 238 600	18 238 600
--	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>930 000</u>	<u>0</u>
	930 000	0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld	7 680	7 720
Övriga kortfristiga skulder	<u>152</u>	<u>26 402</u>
	13 982	40 272

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 423	11 607
Förutbetalda hyror och avgifter	565 357	521 918
Övriga upplupna kostnader	<u>133 126</u>	<u>141 958</u>
	706 906	675 483

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



Org Nr. 702002-3532

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

Stockholm, den 25/9-2020

Bo-Erik J Sandholm

Matthias Reinstadler

Peter Rhodin

Petra Larsson Mucha

Thomas Joseph Bäcklin

Veronica Emampoor

Vår revisionsberättelse har

2020-11-02

lämnats beträffande denna årsredovisning

Christer Carlström
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Toppsockret i Stockholm, org.nr. 702002-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Toppsockret 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

07

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 Toppsockret 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

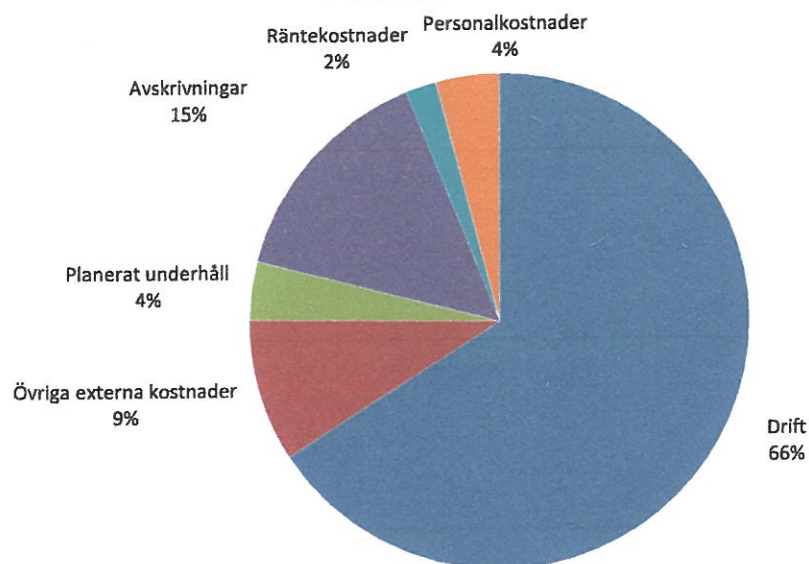
Stockholm den 21 11 2020

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

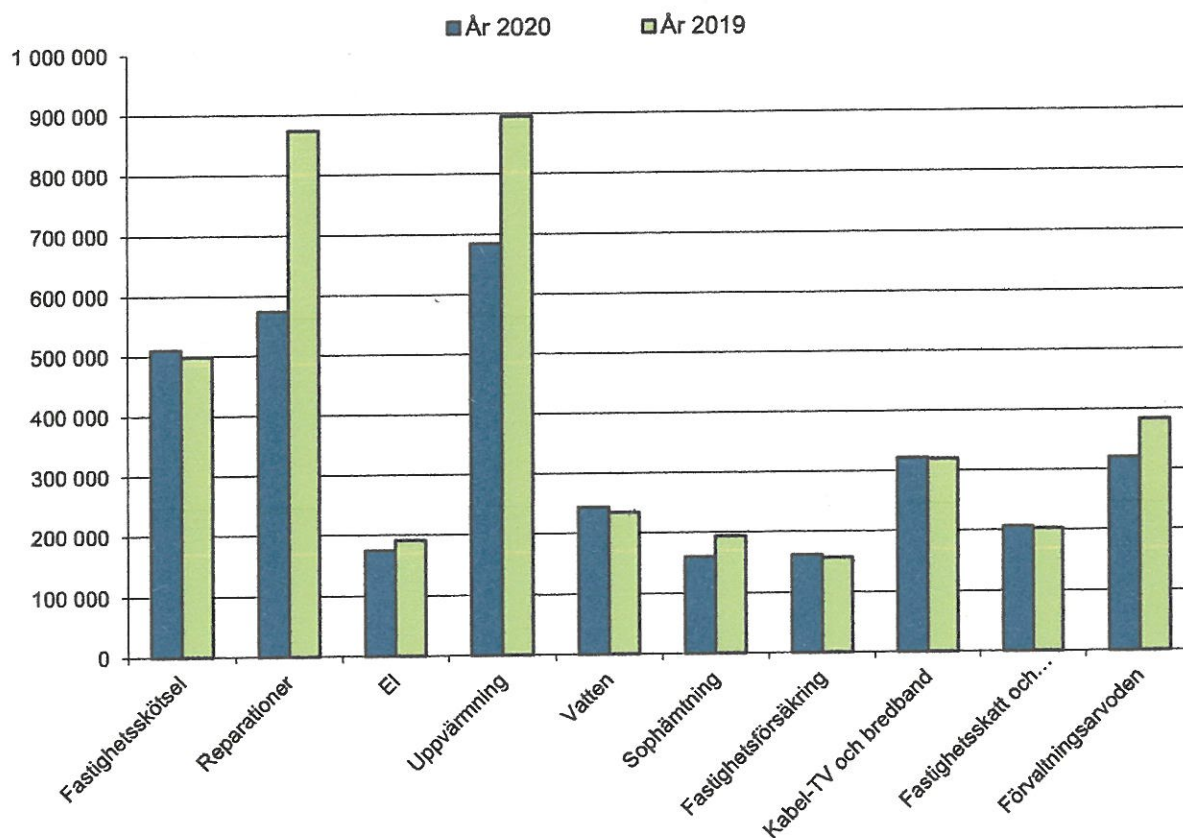
.....
Christer Carlström
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



Delägare i Solivind El Ekonomisk Förening genom  UTELLUS



HSB brf Toppsockret i Stockholm
Lingvägen 195 nb
123 61 Farsta
www.toppsockret.se