



HSB BRF BJÖRNÖ ÅRSREDOVISNING 2018



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, 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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL BJÖRNÖS ÅRSSTÄMMA 2019

Medlemmarna i HSB:s Brf Björnö nr 189 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 13 juni 2019 kl. 19.00.

Plats: Kista Kyrka, Kryptan – Kaffe med tilltugg serveras från kl. 18.00.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
16. Val av revisor och –suppleant
17. Val av distriktsombud och –suppleanter
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val av representation i HSB
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
21. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall visa upp skriftlig dagtecknad fullmakt. MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!
Kista i maj 2019/Styrelsen Anslogs den 14 maj



Org Nr: 716416-3870

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018 01 01–2018 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt Sjölland 2 i Stockholms kommun. Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
7	9	82	3	148	33	12	14	1	309

Föreningens totala lägenhetsyta är 23271,5 kvm.

Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4 st hyreslokaler varav 2 st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning. Del av förskolan Rödbys hyrs av International Play School Kista. Frisersalongen hyrs av Kista Hair News. Hyreslokalerna omfattar 1459,5 kvm.

Garage/Parkering

Inom föreningen finns 149 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 35 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningsfrågor Extrastämma

HSBs brf Björnö hade 403 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-06-14. På stämman deltog tjugofem medlemmar.

Extrastämma genomfördes 2018-12-03 på extrastämman deltog 48 medlemmar. Extrastämman godkände föreningen friköp av tomträtterna Helsingör 3, 4 och 5 samt godkännande av nya stadgar. Priset för friköpet av tomträtterna är 44 461 000 kr och kommer att finansieras med lån från Handelsbanken. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson
Maya Khullar
Ulla Lindbom

Ordförande
vice Ordförande/Gym
Sekreterare/städ/trädgård

Johan Torstensson
Kuldeep Singh
Leif Petersson
Navid Soltani
Hans Öhman

Grannsamverkan
Studieansvarig/Föreningslokalen
Projekt och ombyggnader
BjörnöBladet/bredband/TV
Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Göran Gustafsson
Hana Khan
Emanuel Alfranseder
Ingrid Nordahl

Handikappfrågor
Studier
Till och med 31 oktober 2018
Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Maya Khullar, Kuldeep Singh, Leif Petersson och Navid Soltani.
Samt suppleanterna Göran Gustafsson och Hana Kahn

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecksamt

Firman har tecknats av styrelsen i sin helhet samt av Christer Pettersson, Leif Petersson och Ulla Lindbom två i förening.

Revisor

På stämman valdes Johan Ada till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Senanda Nizancevic Bo Revision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Leif Petersson och Johan Torstensson.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Bernhardsson (sammankallande) och Kirsti Åström.

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning har skett löpande under året.

Studie- och Fritidsverksamhet

Inga nya aktiviteter har startats. I gångvarande aktiviteter är gymmet och bastun i lokalen Helsingörsgatan 44.

Lägenheter och lokaler

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. För fastighetsskötsel har Bredablick Förvaltning ansvarat.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6,5 basbelopp. Basbeloppet för 2018 har fastställts av regeringen till 46 500 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Ekonomi

Resultat och ställning

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	19 778	19 437	18 600	17 721	17 868
Rörelseresultat, tkr	400	547	2 348	2 348	1 157
11 Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	37	1 857	1 574	-246
Balansomslutning, tkr	93 144	95 757	94 796	92 488	83 236
Avgifts- & hyresbortfall %	0,15	0,38	1,1	3,6	2,7
Fond för yttre underhåll, tkr	10 293	10 377	8 794	7 157	6 018

Avgifts- och hyresbortfallet har minskat.

Väsentliga händelser under året

Förskolan Rödbys andra del har totalrenoverats. Hela förskolan är uthyrd till International Playschool Kista från och med 2019. Fönstermålning/ renovering av lägenheternas fönster påbörjades hösten 2018. Lagning av fasadsprickor fortsatte under året.

Arbetet med att genomföra garagerenoveringar har intensifierats med färdigställande av förfrågningsunderlag för inhämtande av skarpa offerter för den kommande entreprenaden. Även detta har genomförts i samarbete med ÅF-Infrastructure AB.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra. Traditionen med trappombud utvecklas fortsatt positivt. En uppskattad höstfest arrangerades i augusti.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 2 % den 1 januari 2018.

Tvister

Inga tvister föreligger.

Budget för år 2019

Budgeten för 2019 är i balans eftersom vi har genomfört avgifts och hyreshöjning med 2 procent

02

från och med den 1 januari 2019. Föreningens kostnader för drift och underhåll har de senaste åren ökat på grund av vattenskador och reparationer. Kostnader för värme, el och vatten har också ökat. Omförhandlingar med Handelsbanken om föreningens lånekostnader har givit ett gott resultat med ännu ett år med minskade räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition 2018 12 31

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-984 424
-------------------------	-----------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanserat resultat	-950 682
Årets resultat	-117 528
Reservering till underhållsfond	-1 548 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 631 785</u>
Summa till stämmans förfogande	-984 424

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

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2019 kan nämnas att renovering av garagen kommer att starta i mitten av maj månad 2019 renoveringen kommer att genomföras löpande med ca 6 månader per garage beräknas vara klart i början av 2021. Omläggning av tätskikt på taken kommer att påbörjas under våren 2019 detta arbete kommer att slutföras 2020.

Kista den 26 mars 2019

HSB brf Björnö

Styrelsen



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 778 097	19 437 274
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 903 422	-14 414 824
Övriga externa kostnader	Not 3	-337 415	-314 741
Planerat underhåll		-1 631 785	-1 457 253
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-443 208	-494 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 062 484	-2 208 507
Summa rörelsekostnader		-19 378 313	-18 889 809
Rörelseresultat		399 785	547 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 475	40 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-540 787	-551 597
Summa finansiella poster		-517 312	-510 900
Årets resultat		-117 528	36 565

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

86 019 272

83 384 656

Pågående nyanläggningar

Not 8

831 248

287 847

86 850 52083 672 503*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

86 851 02083 673 003**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 916

13 778

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 132 998

4 851 961

Övriga fordringar

Not 10

30 470

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

1 001 262

1 097 818

6 173 6465 963 557

Kortfristiga placeringar

Not 12

0

6 000 000

Kassa och bank

Not 13

119 949

119 949

Summa omsättningstillgångar

6 293 59512 083 506**Summa tillgångar****93 144 615****95 756 509**

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter	755 150	755 150
Yttre underhållsfond	10 292 935	10 376 720
	<u>17 634 485</u>	<u>17 718 270</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-866 897	-987 247
Årets resultat	-117 528	36 565
	<u>-984 424</u>	<u>-950 682</u>
Summa eget kapital	<u>16 650 061</u>	<u>16 767 589</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>69 747 000</u>	<u>70 254 124</u>
	69 747 000	70 254 124
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 507 124	721 628
Leverantörsskulder	1 683 946	3 473 053
Skatteskulder	0	77 111
Fond för inre underhåll	1 718 215	1 682 433
Övriga skulder	Not 16 174 024	149 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 664 244</u>	<u>2 631 110</u>
	6 747 554	8 734 796
Summa skulder	76 494 554	78 988 920
Summa eget kapital och skulder	<u>93 144 615</u>	<u>95 756 509</u>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-117 528	36 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 062 484	2 208 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 944 956</u>	<u>2 245 072</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 948	-11 390
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 772 738	1 645 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>243 165</u>	<u>3 879 298</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 240 501	-5 434 914
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	18 880
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 240 501</u>	<u>-5 416 034</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-721 628	-721 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-721 628</u>	<u>-721 628</u>
Årets kassaflöde	-5 718 964	-2 258 364
Likvida medel vid årets början	10 971 910	13 230 274
Likvida medel vid årets slut	5 252 947	10 971 910

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



HSB Bostadsrättsförening Björnö 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.

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 1,80% av anskaffningsvärdet.

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 statliga 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 54 551 310 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 318 152	15 999 960
Hyror	2 416 002	2 365 707
Övriga intäkter	1 236 972	1 307 607
Bruttoomsättning	<u>19 971 126</u>	<u>19 673 274</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-30 918	-73 958
Hyresförluster	-101	-32
Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	19 778 097	19 437 274
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 555 100	2 917 530
Reparationer	3 386 156	2 827 001
El	816 110	707 495
Uppvärmning	3 822 374	3 701 069
Vatten	774 287	757 612
Sophämtning	212 542	150 811
Fastighetsförsäkring	318 540	280 899
Kabel-TV och bredband	558 151	651 094
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	536 675	458 855
Förvaltningsarvoden	520 249	516 243
Tomträttsavgäld	1 355 825	1 367 925
Övriga driftkostnader	47 414	78 290
	14 903 422	14 414 824
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	6 150
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 980	10 534
Administrationskostnader	123 647	148 344
Extern revision	23 363	22 788
Konsultkostnader	3 500	0
Medlemsavgifter	126 925	126 925
	337 415	314 741
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	314 750	311 200
Revisionsarvode	11 375	11 200
Övriga arvoden	11 375	22 500
Löner och övriga ersättningar	4 000	20 200
Sociala avgifter	76 163	108 701
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
Övriga personalkostnader	25 345	20 683
	443 208	494 484
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 421	1 369
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 292	34 176
Övriga ränteintäkter	2 762	5 151
	23 475	40 697
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	539 633	550 953
Övriga räntekostnader	1 154	644
	540 787	551 597

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	109 890 789	104 743 722
Årets investeringar	4 697 100	5 147 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 587 889	109 890 789
Ingående avskrivningar	-26 506 133	-24 297 626
Årets avskrivningar	-2 062 484	-2 208 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 568 617	-26 506 133
Utgående bokfört värde	86 019 272	83 384 656
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 289 000	1 289 000
Summa taxeringsvärde	184 889 000	184 889 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	287 847	0
Årets investeringar	543 401	287 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 248	287 847
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	190	0
Skattefordran	30 280	0
	30 470	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 001 262	1 094 985
Upplupna intäkter	0	2 833
	1 001 262	1 097 818

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

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																																
Not 12	Kortfristiga placeringar																																																		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	6 000 000																																																
		0	6 000 000																																																
Not 13	Kassa och bank																																																		
	Handelsbanken	119 949	119 949																																																
		119 949	119 949																																																
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>137545</td><td>0,96%</td><td>2019-03-01</td><td>2 969 535</td><td>30 300</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>137546</td><td>0,96%</td><td>2021-12-01</td><td>17 333 525</td><td>176 872</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>149166</td><td>0,96%</td><td>2019-03-29</td><td>23 515 670</td><td>80 808</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>149167</td><td>0,96%</td><td>2019-03-29</td><td>7 695 177</td><td>26 444</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>83751</td><td>0,60%</td><td>2019-03-01</td><td>6 823 566</td><td>70 164</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>83752</td><td>0,60%</td><td>2019-03-01</td><td>11 916 651</td><td>122 536</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>70 254 124</td><td>507 124</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	137545	0,96%	2019-03-01	2 969 535	30 300	Stadshypotek	137546	0,96%	2021-12-01	17 333 525	176 872	Stadshypotek	149166	0,96%	2019-03-29	23 515 670	80 808	Stadshypotek	149167	0,96%	2019-03-29	7 695 177	26 444	Stadshypotek	83751	0,60%	2019-03-01	6 823 566	70 164	Stadshypotek	83752	0,60%	2019-03-01	11 916 651	122 536					70 254 124	507 124		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																														
Stadshypotek	137545	0,96%	2019-03-01	2 969 535	30 300																																														
Stadshypotek	137546	0,96%	2021-12-01	17 333 525	176 872																																														
Stadshypotek	149166	0,96%	2019-03-29	23 515 670	80 808																																														
Stadshypotek	149167	0,96%	2019-03-29	7 695 177	26 444																																														
Stadshypotek	83751	0,60%	2019-03-01	6 823 566	70 164																																														
Stadshypotek	83752	0,60%	2019-03-01	11 916 651	122 536																																														
				70 254 124	507 124																																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		69 747 000																																																
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		67 718 504																																																
	Ställda säkerheter																																																		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	76 114 000	76 114 000																																																
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																																		
	Kortfristig del av långfristig skuld	507 124	721 628																																																
Not 16	Övriga skulder																																																		
	Depositioner	152 388	149 138																																																
	Övriga kortfristiga skulder	21 636	323																																																
		174 024	149 461																																																
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																		
	Upplupna räntekostnader	23 883	25 739																																																
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 441 376	1 497 259																																																
	Övriga upplupna kostnader	1 198 985	1 108 112																																																
		2 664 244	2 631 110																																																

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

Föreningen har friköpt tomträtterna Helsingör 3, 4 och 5.
Kostnaden för detta var 44 461 000 kr och kommer att finansieras med lån.

oz



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 8 maj 2019

Christer Pettersson

Hans Ohman

Johan Torstensson

Kuldeep Singh

Leif Petersson

Maya Khullar

Navid Korah Soltani

Ulla Lindbom

LEIF PETERSSON

Vår revisionsberättelse har 2019-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Johan Adn
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ja

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsred 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.

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 Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 / 05- 2019

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

.....
Johan Ada
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor