



Org Nr: 716416-3870

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020 01 01–2020 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen äger sedan 1 april 2019 fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt innehar tomträtten till Själland 2 i Stockholms kommun.

Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

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 23 271,5 kvm.

Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning. Förskolan Rödbby hyrs av International Play School Kista. Kista Hair News hyrs av frisersalongens ägare. Hyreslokalerna omfattar totalt 1 681 kvm.

Garage/Parkering

Inom föreningen finns 149 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningsfrågor

HSBs brf Björnö hade 399 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-30. På stämman deltog tjugo medlemmar varav en med fullmakt. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson
Maya Khullar
Ulla Lindbom
Navid Soltani
Kuldeep Singh
Hana Khan

Ordförande
vice Ordförande/Gym
Sekreterare/Utemiljö
IT/TV BjörnöBladet
Föreningslokalen
Städ



Leif Petersson
Hans Öhman

Byggnadsfrågor/Miljö
Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Mats Hagström
Petra Henningsdotter
Djordjo Simic

Extern påverkan tvärbanan

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Leif Petersson, Navid Soltani, Maya Khullar och Kuldeep Singh.
Samt suppleanterna Mats Hagström, Petra Henningsdotter och Djordjo Simic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

På stämman valdes Bahman Adeli till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Daniel Bernhardsson. 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 Hana Khan

Valberedning

Valberedning har varit Göran Gustafsson som sammankallande och Daniel Bernhardsson.

Studie- och Fritidsverksamhet

Inga nya aktiviteter har startats. På grund av corona pandemin har gymmet, bastun och föreningslokalen Helsingörsgatan 44 varit stängda från mars 2020.

Lägenheter och lokaler

Under året har 35 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6,5 basbelopp. Basbeloppet för 2019 har fastställts av regeringen till 46 500 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	754	726	712	698	685
Totala intäkter kr/kvm*	848	812	805	792	759
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	177	145	150	164
Belåning, kr/kvm	6 595	5 845	2 856	2 885	2 914
Räntekänslighet	9%	9%	4%	4%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	569	676	638	619	572
Energikostnader kr/kvm	210	219	220	210	202

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 486	19 965	19 778	19 437	18 600
Resultat efter finansiella poster	-3 236	-829	-118	37	1 857
Soliditet	7%	9%	18%	18%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		20 853 041
Rörelsekostnader	-	22 665 182
Finansiella poster	-	1 423 512
Årets resultat		-3 235 654
Utrangering	+	5 598 443
Planerat underhåll	+	403 275
Avskrivningar	+	2 663 070
Årets sparande		5 429 134
Årets sparande per kvm total yta		221

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Renoveringen av garageplanet i terrasshusen har varit den största och för styrelsen mest arbetskrävande investeringen under året. Renoveringen påbörjades på Helsingörsgatan 34 och slutfördes på Helsingörsgatan 51 och Helsingörsgatan 35. Arbetet har varit komplicerat och tidskrävande och mycket påfrestande för de boende i husen. Sista garageplanet beräknas bli klart december 2021 och den totala kostnaden inklusive byte av tätskikt på terrasserna Helsingörsgatan 35 och 51 är drygt 61,5 miljoner. Övrig dränering beräknas starta under 2021 med en beräknad kostnad på ca 13 miljoner. Målning och kittning av fönstrens yttre bågar fortsatte under året men pausades i samband med corona i mars 2020.

Vad gäller renovering av taken avslutades etapp 1 under 2020 som innefattar Helsingörsgatan 34-50. Etapp två kommer att inledas under 2022 som innefattar Helsingörsgatan 23-51.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 2,5 % den 1 januari 2020 och med 2,5% den 1 juli 2020.

Tvister

Inga tvister föreligger

Budget för år 2021

Budgeten för 2021 är inte helt i balans trots att vi genomfört kostnadssänkningar där vi har kunnat och avgiftshöjningar med 3 procent från och med den 1 januari 2021. Garagehyrorna har differentierats med tre olika hyresnivåer beroende på garageplatsens storlek. Hyrorna har höjts med i genomsnitt 65 procent i de nyrenoverade garagen på Helsingörsgatan 51 och Hg 35. Föreningens driftskostnader har det senaste året minskat huvudsakligen beroende på friköpet av tomträterna. I övrigt ligger driftkostnaderna stabilt.

Styrelsen arbetar fortlöpande med att hålla god kontroll över kostnadsutvecklingen för drift och underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	11 136 163	-1 827 652	-829 434
Reservering till fond 2020			1 861 000	-1 861 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-403 275	403 275	
Balanserad i ny räkning				-829 434	829 434
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-3 235 654
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	12 593 888	-4 114 811	-3 235 654

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 657 086
Årets resultat	-3 235 654
Reservering till underhållsfond	-1 861 000
Ianspråktagande av underhållsfond	403 275
Summa till stämmans förfogande	-7 350 464

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 350 464
-------------------------	-------------------

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

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2021 kan nämnas:

- fortsatt renovering av garageplanet i terrasshusen på Helsingörsgatan 50 och 34,
- renovering av loftgången på entréplanet Helsingörsgatan 50 inklusive byte av tätskikt,
- fortsatt målning av fönstrens yttre bågar,
- slutförande av dräneringen av husgrunderna runt Helsingörsgatan 35 och 51,
- fortsatt takrenovering på alla hus på Helsingörsgatan 23–51 d.v.s. på alla udda nummer 2022.

Under våren 2021 kommer arbetet med upprustning av gårdarna att påbörjas. Arbetet med förebyggande underhåll har fortsatt hög prioritet.

Kista den 21 april 2021
HSB brf Björnö

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 486 210	19 964 539
Övriga rörelseintäkter	Not 2	366 831	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 692 714	-13 351 449
Övriga externa kostnader	Not 4	-890 240	-2 810 006
Planerat underhåll		-403 275	-1 003 772
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-417 389	-471 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 663 070	-2 062 484
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-5 598 493	0
Summa rörelsekostnader		-22 665 182	-19 699 534
Rörelseresultat		-1 812 141	265 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 380	22 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 443 892	-1 116 977
Summa finansiella poster		-1 423 512	-1 094 438
Årets resultat		-3 235 654	-829 434



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	149 540 386	128 456 789
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>25 504 153</u>	<u>19 737 946</u>
		175 044 539	148 194 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>175 045 039</u>	<u>148 195 235</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 554	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 387 170	10 179 134
Placeringskonto HSB Stockholm		5 003 110	0
Övriga fordringar	Not 12	36 162	52 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>1 103 704</u>	<u>1 099 461</u>
		10 531 699	11 330 687
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	10 000 000
Kassa och bank	Not 15	119 949	119 949
Summa omsättningstillgångar		<u>10 651 648</u>	<u>21 450 636</u>
Summa tillgångar		<u>185 696 688</u>	<u>169 645 871</u>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	<u>12 593 888</u>	<u>11 136 163</u>
	19 935 438	18 477 713
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 114 811	-1 827 652
Årets resultat	<u>-3 235 654</u>	<u>-829 434</u>
	-7 350 464	-2 657 086
Summa eget kapital	<u>12 584 974</u>	<u>15 820 627</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>113 019 023</u>	<u>142 343 592</u>
	113 019 023	142 343 592
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 49 224 569	1 455 908
Leverantörsskulder	2 938 055	1 737 246
Fond för inre underhåll	1 819 629	1 750 520
Övriga skulder	Not 18 246 384	151 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>5 864 053</u>	<u>6 386 911</u>
	60 092 691	11 481 651
Summa skulder	173 111 714	153 825 243
Summa eget kapital och skulder	<u>185 696 688</u>	<u>169 645 871</u>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 235 654	-829 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 663 070	2 062 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	-572 584	1 233 050
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 133	-110 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	842 379	3 785 313
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 928	4 907 458
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-35 111 368	-18 906 698
Investeringar i mark	0	-44 500 000
Utrangeringar	5 598 493	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-29 512 875	-63 406 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 444 092	73 545 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 444 092	73 545 376
Årets kassaflöde	-10 788 855	15 046 136
Likvida medel vid årets början	20 299 083	5 252 947
Likvida medel vid årets slut	9 510 228	20 299 083

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





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.

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 1,85% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

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)



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 270 028	16 642 848
Hyror	3 152 717	2 933 988
Övriga intäkter	478 327	653 688
Bruttoomsättning	<u>20 901 072</u>	<u>20 230 524</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-252 804	-103 976
Hyresförluster	-49	0
Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	<u>20 486 210</u>	<u>19 964 539</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	366 831	0
	<u>366 831</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 124 101	2 603 961
Reparationer	2 721 223	2 533 500
El	642 126	786 820
Uppvärmning	3 688 982	3 807 869
Vatten	826 044	787 512
Sophämtning	207 546	200 104
Fastighetsförsäkring	392 441	350 394
Kabel-TV och bredband	583 290	584 924
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	556 685	540 825
Förvaltningsarvoden	817 455	738 203
Tomträttsavgäld	39 900	332 850
Övriga driftkostnader	92 921	84 487
	<u>12 692 714</u>	<u>13 351 449</u>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	570 626	321 689
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 330	78 152
Administrationskostnader	143 596	2 266 684
Extern revision	25 000	24 500
Konsultkostnader	425	0
Medlemsavgifter	131 263	118 981
	890 240	2 810 006
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	326 450	324 250
Revisionsarvode	11 825	11 625
Övriga arvoden	11 825	11 625
Löner och övriga ersättningar	0	8 000
Sociala avgifter	67 089	81 917
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	34 207
	417 389	471 824
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering	5 598 443	0
	5 598 443	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 137	12 732
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 110	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 312	7 563
Övriga ränteintäkter	1 822	2 244
	20 380	22 539
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 443 892	1 114 890
Övriga räntekostnader	0	2 087
	1 443 892	1 116 977



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	114 587 889	114 587 889
Anskaffningsvärde mark	44 500 000	44 500 000
Årets försäljning/utrangeringar	-7 357 259	0
Årets investeringar	29 345 161	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 075 791	159 087 889
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 631 101	-28 568 617
Årets avskrivningar	-2 663 070	-2 062 484
Årets försäljning/utrangeringar	1 758 765	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 535 405	-30 631 101
Utgående bokfört värde	149 540 386	128 456 789
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 884 000
Summa taxeringsvärde	266 084 000	266 084 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	19 737 946	831 248
Årets investeringar	5 766 207	18 906 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 504 153	19 737 946
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 223	1 293
Skattefordran	34 939	50 799
	36 162	52 092
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 103 704	1 091 898
Upplupna intäkter	0	7 563
	1 103 704	1 099 461

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

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	10 000 000
	0	10 000 000

Not 15 Kassa och bank		
Handelsbanken	119 949	119 949
	119 949	119 949

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	137545	0,96%	2021-12-01	2 908 935	30 300
Stadshypotek AB	137546	0,96%	2021-12-01	16 979 781	176 872
Stadshypotek AB	155378	1,04%	2022-01-30	19 650 000	200 000
Stadshypotek AB	170992	1,01%	2022-03-30	43 832 500	445 000
Stadshypotek AB	235808	0,50%	2022-12-30	23 200 514	234 348
Stadshypotek AB	235809	0,50%	2022-12-30	7 592 045	76 688
Stadshypotek AB	242183	0,65%	2021-01-25	9 825 000	100 000
Stadshypotek AB	254564	0,65%	2021-03-02	6 683 238	52 623
Stadshypotek AB	254565	0,65%	2021-03-02	11 671 579	122 536
Stadshypotek AB	265934	1,22%	2023-03-30	19 900 000	200 000
				162 243 592	1 638 367

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 154 051 757

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 113 019 023

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 182 836 000 145 000 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	49 224 569	1 455 908
	49 224 569	1 455 908

Not 18 Övriga skulder		
Depositioner	144 238	146 138
Momsskuld	102 146	0
Källskatt	0	450
Övriga kortfristiga skulder	0	4 478
	246 384	151 066

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	185 339	147 880
Förutbetalda hyror och avgifter	2 072 629	1 668 162
Övriga upplupna kostnader	3 606 085	4 570 869
	5 864 053	6 386 911

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





HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

.....
Christer Pettersson

.....
Hana Khan

.....
Hans Öhman

.....
Kuldeep Singh

.....
Leif Petersson

.....
Maya Khullar

.....
Navid Korah Soltani

.....
Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Bahman Adeli

.....
Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 / 2021

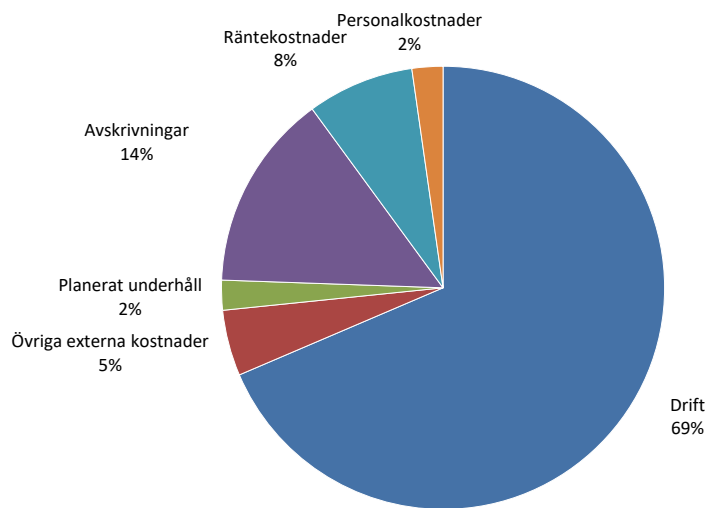
.....
Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bahman Adeli
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

