

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021 01 01–2021 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
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 2021-06-30. På stämman deltog fyrtiotvå medlemmar varav två med fullmakt. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson

Maya Khullar

Ulla Lindbom

Navid Soltani

Kuldeep Singh

Hana Khan

Leif Petersson t.o.m. 2021 06 30

Mats Hagström fr.o.m. 2021 06 30

Hans Öhman

Ordförande

vice Ordförande/Gym

Utemiljö

IT/TV BjörnöBladet

Föreningslokalen

Städ

Byggnadsfrågor/Miljö

Sekreterare

Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Mats Hagström t.o.m. 2021 06 30

Petra Henningsdotter

Mikael Barnerud

Björn Svensson fr.o.m. 2021 06 30

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Christer Pettersson, Ulla Lindbom, Hana Khan

Samt suppleanterna Mikael Barnerud, Björn Svensson och Petra Henningsdotter

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

På stämman valdes Aleksandros Tsitinidis 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.

Studie- och Fritidsverksamhet

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

Lägenheter och lokaler

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

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

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6,5 basbelopp. Basbeloppet för 2021 har fastställts av regeringen till 47 600 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	206	221	91	145	150
Skuldsättning, kr/kvm	7 335	6 595	5 845	2 856	2 885
Räntekänslighet, %	10%	9%	9%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	240	210	219	220	210
Driftskostnad, kr/kvm*	629	569	676	638	619
Årsavgifter, kr/kvm	786	754	726	712	698
Totala intäkter, kr/kvm*	898	848	812	805	792

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	21 322	20 486	19 965	19 778	19 437
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 854	-3 236	-829	-118	37
Soliditet %	5%	7%	9%	18%	18%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Rörelseintäkter	22 079 562
Rörelsekostnader	- 22 401 495
Finansiella poster	- 1 532 080
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	-1 854 014
Planerat underhåll	+ 234 689
Avskrivningar och utrangeringar	+ 6 682 332
Årets sparande	5 063 008
Årets sparande per kvm total yta	206

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Renoveringen av grundläggningen i garageplanen i terrasshusen har varit den största och för styrelsen mest arbetskrävande investeringen under året. Renoveringen påbörjades på Helsingörsgatan 50 och slutfördes på Helsingörsgatan 34. Arbetet har varit komplicerat och tidskrävande och mycket påfrestande för de boende i husen. Målning och kittning av fönstrens yttre bågar fortsatte under året men pausades i på grund av kyla i oktober 2021.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 3% den 1 januari 2021.

Tvister

Inga tvister föreligger

Budget för år 2022

Budgeten för 2022 är inte helt i balans trots att vi genomfört kostnadsänkningar där vi har kunnat och avgiftshöjningar med 3 procent från och med den 1 januari 2022. Garagehyrorna har differentierats med tre olika hyresnivåer beroende på garageplatsens storlek. Hyrorna har höjts med i genomsnitt 65 procent i de nyrenoverade garaget på Helsingörsgatan 34. Föreningens driftskostnader har det senaste året minskat huvudsakligen beroende på friköpet av tomträtterna. I övrigt ligger driftkostnaderna stabilt.

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

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

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2022 kan nämnas:

- fortsatt renovering av garageplanet i terrasshuset på Helsingörsgatan 50,
- renovering av garagetaket vid Helsingörsgatan 34 och 38 inklusive byte av tätskikt,
- fortsatt målning av fönstrens yttre bågar,
- slutförande av dräneringen av husgrunderna runt Helsingörsgatan 34, 50 och 51,
- fortsatt takrenovering på alla hus på Helsingörsgatan 23-51 d.v.s. på alla udda nummer 2022,
- vi har påbörjat installation av ladd stolpar för elbilar 4st utomhus och 10st i garaget på Helsingörsgatan 35 med 50 procent bidrag från naturvårdsverket.

Under våren 2022 kommer arbetet med upprustning av gårdarna att påbörjas.

Arbetet med förebyggande underhåll har fortsatt hög prioritet.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	12 593 888	-4 114 811	-3 235 654
Reservering till fond 2021			1 891 000	-1 891 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-234 689	234 689	
Balanserad i ny räkning				-3 235 654	3 235 654
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 854 014
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	14 250 199	-9 006 775	-1 854 014

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 350 464
Årets resultat	-1 854 014
Reservering till underhållsfond	-1 891 000
Ianspråktagande av underhållsfond	234 689
Summa till stämmans förfogande	-10 860 789

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 860 789
-------------------------	--------------------

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

Kista den 21 april 2022
HSB brf Björnö
Styrelsen



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Christer Petterson

Hana Khan

Hans Ohman

Kuldeep Singh

Mats Hagström

Maya Khullar

Navid Korah Soltani

Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2021-01-01 **2020-01-01**
2021-12-31 **2020-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-18 013 357	-17 270 028
S:a Årsavgifter		-18 013 357	-17 270 028

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-1 904 344	-1 901 268
3013	Hysesintäkter garage	-1 165 879	-925 927
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-71 172	-82 475
3201	Bränsleavgifter	-201 824	-197 940
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-10 944	-10 944
3209	Övriga avg	-8 968	-4 259
3213	Hyra förråd	-29 704	-29 904
S:a Hyror		-3 392 835	-3 152 717

Övriga intäkter

3217	Parkeringsavgifter	-412 875	-408 584
3513	Indrivning/Inkasso	-899	-607
3517	Överlåtelseavgift	-46 403	-39 039
3518	Pantförskrivningsavgifter	-31 338	-30 096
3745	Öresutjämning	0	-1
3997	Försäkringsers vid skada	-757 497	-366 831
S:a Övriga intäkter		-1 249 013	-845 158

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyes- o avgiftsbortfall, lokaler	8 580	8 580
3082	Hyes- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	404 947	244 124
3096	Hyesavdrag	0	100
S:a Avgifts- och hyresbortfall		413 527	252 804

Hyesförluster

3083	Hyes- o avgiftsförluster	107	49
S:a Hyesförluster		107	49

Avsatt till inre underhållsfond

3089	Avsättning till fond för inre underhåll	162 009	162 009
S:a Avsatt till inre underhållsfond		162 009	162 009

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	472 484	472 140
4013	Fastighetsskötsel mark	609 816	610 978
4019	Samfällighetsavgift	0	522 076
4020	Serviceavtal, övrigt	15 131	14 899
4021	Städ	751 935	489 609
4022	Städ, extra	0	4 350
4071	Snörenhållning	358 390	10 049
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		2 207 756	2 124 101