



Org Nr: 702002-5776

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

Org.nr: 702002-5776

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



Org Nr: 702002-5776

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-09-01 - 2020-08-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vänern 1, Unden 1 och Mjörn 1 som innehas med tomträtt i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	92	4 591
Lokaler	10	306
Parkeringar och garageplatser	25	0

Föreningens fastighet är byggd 1946, värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från 2020-01-01 samt att höja avgiften för samtliga p-platser med 50kr/mån från 2020-01-01.

#### Genomfört planerat underhåll

Stampsponing utfördes Januari 2020, OVK Februari 2020 samt förnyad energideklaration Februari 2020 (blev förnyad i September 2020 efter att solcellerna driftsatts)

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Fasad	Fasadrenovering, socklar och tegelputs
2022	Balkonger	Balkongplattor
2022	Tvättstugor	Renovering av tvättstugor
2023	Balkonger	Balkongplattor och balkongräcken

#### Årets investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Värmecentral	Byte av värmekulvert
2020	El	Installation av solceller och laddstolpar för elbilar
2020	El	IMD individuell mätning av el för de boende

#### Övriga väsentliga händelser

Solcellsinstallation och laddstolpar till bilar.

Översvämning i källargång efter skyfall, ärendet skickat till försäkringsbolag och SVOA.

Under året har vi drabbats av några vattenskador i lägenheter vilket har inneburit stora kostnader för föreningen, dessa har skickats vidare till föreningens försäkringsbolag. Vattenskador på grund av läckande element är dyra för föreningen och jobbiga för den boende. Kontrollera dina element regelbundet, särskilt nu när vattnet i dem börjar bli varmare. Rostfläckar eller droppar är varningssignaler.

Övernattningslokalen inredd och färdigställd för uthyrning.

Uppsatt bredbandsavtal med Comhem. Övergåna till OBE network. internet inår i avtaften.

90



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-03. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-12-03 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven Täveby	Ordförande
Linda Hollander	Sekreterare
Alina Serdiuk	Ledamot
Jenny Ingemarsson	Ledamot
Niklas Åhlund	Ledamot
Edvard Östlund	Ledamot, vice ordförande
Niklas Wadbeck	Ledamot
Lennart Rönnerstig	HSB:s representant

Under perioden från stämman 2019-12-03 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven Täveby	Ordförande
Curt Lennart Rönnerstig	HSB-ledamot
Edvard Östlund	Ledamot, vice ordförande
Ida Frick	Ledamot
Jenny Ingemarsson	Ledamot
Linda Hollander	Sekreterare
Niklas Wadbeck	Ledamot
Andreas Axelson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Ingemarsson, Ida Frick och Linda Hollander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven Täveby, Jenny Ingemarsson och Andreas Axelson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Karin Hjelm	Föreningsvald ordinarie
Åsa Lindeberg	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Sven Täveby, ordförande.

### Valberedning

Valberedningen består av Yrsa Westerlund, Frida Wärvik och Karin Weywadt.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i juni 2020 i samband med översvämningen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

90



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 119 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/2020. Under året har 17 överlåtelser skett.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	812	789	763	763	763
Totala intäkter kr/kvm	850	818	794	796	807
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	104	161	167	151	215
Belåning, kr/kvm	3 527	2 542	2 573	2 604	2 635
Räntekänslighet	4%	3%	3%	3%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	636	569	534	520	488
Energikostnader kr/kvm	183	219	224	221	214

#### 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. 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.

430



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

### 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.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### 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 hushållset utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 163	4 007	3 887	3 897	3 953
Resultat efter finansiella poster	-356	305	187	332	654
Soliditet	18%	26%	24%	23%	21%

(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	4 162 991
Rörelsekostnader	4 212 921
Finansiella poster	306 193
<b>Årets resultat</b>	<b>-356 123</b>
Planerat underhåll	+ 259 538
Avskrivningar	+ 605 361
<b>Årets sparande</b>	<b>508 776</b>

Årets sparande per kvm total yta 104

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 242	1 299 204	1 082 223	1 708 807	305 009
Reservering till fond 2019			350 000	-350 000	
Anspråktagande av fond 2019			-259 538	259 538	
Balanserat i ny räkning				305 009	-305 009
Årets resultat					-356 123
Belopp vid årets slut	94 242	1 299 204	1 172 685	1 923 354	-356 123

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 013 816
Årets resultat	-356 123
Reservering till underhållsfond	-350 000
Anspråktagande av underhållsfond	259 538
Summa till stämmans förfogande	<b>1 567 231</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 567 231**

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

100

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 162 991	4 007 015
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 115 276	-2 785 021
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 370	-84 042
Planerat underhåll		-259 538	-48 263
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-114 375	-109 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 361	-433 704
Summa rörelsekostnader		-4 212 921	-3 460 260
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 930</b>	<b>546 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 731	2 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-308 924	-243 975
Summa finansiella poster		-306 193	-241 747
<b>Årets resultat</b>		<b>-356 123</b>	<b>305 009</b>

op

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

Byggnader och mark	Not 7	16 716 406	13 427 285
Inventarier och maskiner	Not 8	484 183	0
		<u>17 200 589</u>	<u>13 427 285</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 17 201 089 13 427 785

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		44 316	49 028
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 699 459	3 004 348
Placeringskonto HSB Stockholm		958 520	957 563
Övriga fordringar	Not 10	2 403	3 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 441 393</u>	<u>91 205</u>
		6 146 091	4 105 300
Kassa och bank	Not 12	400	400

Summa omsättningstillgångar 6 146 491 4 105 700

**Summa tillgångar****23 347 580 17 533 485**

D-X

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	94 242	94 242
Upplåtelseavgifter	1 299 204	1 299 204
Yttre underhållsfond	1 172 685	1 082 223
	<u>2 566 131</u>	<u>2 475 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 923 354	1 708 807
Årets resultat	-356 123	305 009
	<u>1 567 231</u>	<u>2 013 816</u>
Summa eget kapital	<u>4 133 362</u>	<u>4 489 484</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>17 069 994</u>	<u>12 299 750</u>
	17 069 994	12 299 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 201 004	151 000
Leverantörsskulder	1 416 643	71 325
Skatteskulder	25 919	17 412
Övriga skulder	Not 15 1 422	2 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>499 237</u>	<u>502 339</u>
	2 144 225	744 251
Summa skulder	<u>19 214 219</u>	<u>13 044 001</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>23 347 580</u></b>	<b><u>17 533 485</u></b>

ap



**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-356 123	305 009
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	605 361	433 704
Kassaflöde från löpande verksamhet	249 238	738 713
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 344 723	-22 699
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 349 970	45 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 485	761 111
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 868 999	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-509 666	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 378 665	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 820 248	-151 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 820 248	-151 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>696 068</b>	<b>610 111</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 962 311</b>	<b>3 352 199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 658 379</b>	<b>3 962 311</b>

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

ap



## HSB Bostadsrättsförening Vänern 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 lånfristiga 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 1,97 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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.

100

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 904 672	3 792 032
Hyror	203 620	195 020
Övriga intäkter	55 299	20 854
Bruttoomsättning	4 163 591	4 007 906
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-800
Hyresförluster	0	-91
	<b>4 162 991</b>	<b>4 007 015</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	383 361	381 614
Reparationer	828 541	426 366
El	165 893	113 696
Uppvärmning	619 620	811 561
Vatten	111 639	146 417
Sophämtning	70 041	74 078
Fastighetsförsäkring	63 795	57 994
Kabel-TV och bredband	116 892	101 848
Fastighetskatt och fastighetsavgift	151 358	146 574
Förvaltningsarvoden	178 798	126 722
Tomträttsavgäld	375 600	375 606
Övriga driftkostnader	49 738	22 545
	<b>3 115 276</b>	<b>2 785 021</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	625
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 144	5 134
Administrationskostnader	54 659	28 907
Extern revision	10 688	2 842
Konsultkostnader	17 919	13 574
Medlemsavgifter	32 960	32 960
	<b>118 370</b>	<b>84 042</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 400	69 750
Revisionsarvode	4 740	4 550
Övriga arvoden	4 740	4 551
Löner och övriga ersättningar	0	4 438
Sociala avgifter	24 763	25 941
Övriga personalkostnader	9 732	0
	<b>114 375</b>	<b>109 230</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 729	1 260
Ränteintäkter HSB placeringskonto	961	957
Övriga ränteintäkter	41	11
	<b>2 731</b>	<b>2 228</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	308 410	243 857
Övriga räntekostnader	514	118
	<b>308 924</b>	<b>243 975</b>

2020



## HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	25 562 286	25 562 286
Årets investeringar	3 868 999	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 431 285</b>	<b>25 562 286</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 135 001	-11 701 297
Årets avskrivningar	-579 878	-433 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 714 879</b>	<b>-12 135 001</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>16 716 406</b>	<b>13 427 285</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 800 000	47 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 420 000	1 420 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	569 000	569 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>107 789 000</b>	<b>107 789 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	181 256	181 256
Årets investeringar	509 666	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>690 922</b>	<b>181 256</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-181 256	-181 256
Årets avskrivningar	-25 483	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-206 739</b>	<b>-181 256</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>484 183</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 403	3 156
	<b>2 403</b>	<b>3 156</b>

np

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 439 415	82 413
Upplupna intäkter	1 978	8 792
	<b>1 441 393</b>	<b>91 205</b>

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

**Not 12 Kassa och bank**

Länsförsäkringar	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90295193826	1,95%	2021-12-30	4 410 000	0
Länsförsäkringar	90295194024	2,45%	2020-11-30	4 530 000	0
Länsförsäkringar	90295194059	1,76%	2021-03-30	3 359 750	151 000
Länsförsäkringar	90620675195	1,99%	2020-09-30	1 488 750	15 000
Länsförsäkringar	90620774428	1,82%	2020-11-30	3 482 498	35 004
				<b>17 270 998</b>	<b>201 004</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 069 994

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 265 978

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 639 600 20 639 600

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 201 004 151 000

**Not 15 Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	1 422	2 175
	<b>1 422</b>	<b>2 175</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	26 445	20 054
Förutbetalda hyror och avgifter	340 973	318 405
Övriga upplupna kostnader	131 819	163 880
	<b>499 237</b>	<b>502 339</b>

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

Vjo



**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

Noter

2020-08-31 2019-08-31

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

1/2-2021

Sven Täveby

Ida Frick

Niklas Wadbeck

Jenny Ingemansson

Curt Lennart Rönnevig

Andreas Axelson

Edvard Östlund

Linda Hollander

(flyttat)

Vår revisionsberättelse har 2021 - 02 - 11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Hjelm  
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif  
Daniel Yousif  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänern i Stockholm, org.nr. 702002-5776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänern 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, 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 innehålllet 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 Väner 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Andreas Axelson.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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, viktiga 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 11 / 2 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Karin Hjelm  
Av föreningen vald revisor