



HSB Brf Bergmossen ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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

HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2020

HSB Brf Bergmossen i Värmdö kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2020-04-28, kl 19:00

Plats: Föreningslokalen, Bergmossevägen 20

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769619-6638

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Org.nr: 769619-6638

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

dy



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 fastigheten Värmdö Ösby 1:208 i Värmdö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	128	10 698
Hysesrätter	15	1 220
Lokaler	1	0
Parkeringar och garageplatser	151	0

Föreningens fastighet är byggd 1992 värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Holmviksskogen samfällighet med 46,54% tillsammans med Brf Eken 14,52% och Brf Dalen 38,94%
Samfälligheten har till uppgift att gemensamt svara för kostnaderna för bl.a. infartsväg, vägbelysning samt gångväg och trappa ned till busshållplatserna. Kostnaden fördelas enligt beslut av lantmäteriet i proportion till antal lägenheter inom respektive förening.

bp



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Stampspolning utförd i hus 21, 22, 23, 24, 25, 26 och 27, Låssystem i entrédörrar, pågår utredning, Energieklareration utförd, OVK är utförd hösten 2019, Laddstolpar monterade till kommande laddning för bilar, Utökad antal besöksparkeringsplatser, Ljuskälla bytt till LED på parkeringar och gångvägar utomhus, Askkoppar flyttade ut från hus 11 enligt medlemmarnas önskemål, "Insektshotell" uppsatta i området, Löpande underhåll av hyreslägenheter, Radonmätning utförd och rapporterad

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021		Byte av entrédörrar (utredning pågår)
2020		Justeringar av brister, enligt OVK 2019
2020		Asfaltering av parkering längst gatan
2020		Asfaltering av gångvägar
2020		Fasning av trottoarkanterna vid infarterna till 21, 23 och 25
2020		Asfaltering av fasade infarter 21, 23 och 25
2020		Asfaltering av parkering vid skogsrundell
2020		Igångsättning av bergvärmen
2020		Underhåll av utemiljön
2021		Förnyelse av lekpark

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019		Byte 1 tvättmaskin, 1 grovtvättmaskin, 1 torktumlare
2019		Dörrstängare mot trapphus från tvättstuga installerade i samtliga hus
2019		Nya nödutgångsskyltar, cylindrar nödutgångar
2019		Uppställningsfunktion hissdörrar i samtliga hus och våningar installerade.
2019		Byte till LED-belysning på entréplan i samtliga hus
2019		Belysning-sensorer i förrum till tvättstugor installerade i samtliga hus

Övriga väsentliga händelser

Bergvärme – borring utförd.

Försäljning av 2 stycken hyreslägenheter har skett

3 stycken vattenskador i lägenheter kopplat till diskmaskiner

Nytt snöröjningsavtal upprättat.

20



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 34 var röstberättigade medlemmar samt 2 st med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Henrick Lindberg
Jannike Norlin
Kari Sandgren
Kjell Fosselius
Märta Hellström
Stig-Göran Svanberg
Tove Söderlund
Yvonne Henning

Roll

Vice Ordförande
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande
Sekreterare
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Märta Hellström, Kjell Fosselius och Yvonne Henning.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stig-Göran Svanberg, Henrick Lindberg, Märta Hellström och Tove Söderlund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Stig Viklund Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

dy



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Föreningen har inte haft någon representant vid HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Anders Leiderman och Anki Olsson.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-11.

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.

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 179 (176) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (11) överlåtelser av bostadsrätter skett och 2 hyreslägenheter har upplåtits.

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.

DP

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	823	822	822	796	764
Totala intäkter kr/kvm	960	921	930	890	883
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	250	167	241	185	208
Belåning, kr/kvm	7 795	7 796	7 796	8 025	8 654
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	438	475	412	424	378
Energikostnader kr/kvm	213	214	194	186	175

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 och investeringar

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.

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 hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 439	10 959	10 911	10 601	10 520
Resultat efter finansiella poster	696	-157	825	-78	-219
Soliditet	59%	59%	59%	58%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

170



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

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		11 439 213
Rörelsekostnader	-	8 085 038
Finansiella poster	-	2 658 348
Årets resultat		695 826
Planerat underhåll	+	208 669
Avskrivningar	+	2 077 282
Årets sparande		2 981 777
Årets sparande per kvm total yta		250

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 679 857	10 101 873	3 894 474	-6 298 136	-156 870
Reservering till fond 2019			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-208 669	208 669	
Balanserad i ny räkning				-156 870	156 870
Upplåtelse lägenheter	1 689 965	2 170 035			
Årets resultat					695 826
Belopp vid årets slut	128 369 822	12 271 908	4 685 805	-7 246 337	695 826

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 455 006
Årets resultat	695 826
Reservering till underhållsfond	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	208 669
Summa till stämmans förfogande	-6 550 511

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 550 511
-------------------------	-------------------

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

DP

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 906 658	10 958 829
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>532 555</u>	<u>21 748</u>
		11 439 213	10 980 577
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 429 966	-5 735 670
Övriga externa kostnader	Not 4	-208 892	-139 773
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-368 899	-240 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 077 282</u>	<u>-2 077 282</u>
Summa rörelsekostnader		-8 085 038	-8 193 588
Rörelseresultat		3 354 175	2 786 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	39 663	22 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 698 011</u>	<u>-2 966 116</u>
Summa finansiella poster		-2 658 348	-2 943 859
Årets resultat		695 826	-156 870

V-10

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	218 407 922	220 451 954
Inventarier och maskiner	Not 9	99 750	133 000
Pågående nyanläggningar	Not 10	138 750	0
		<u>218 646 422</u>	<u>220 584 954</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>218 646 922</u>	<u>220 585 454</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 683	905
Övriga fordringar	Not 12	1 566 986	3 169 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 188	238 589
		<u>1 825 857</u>	<u>3 409 218</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	13 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 15	26 699	12 982
Summa omsättningstillgångar		<u>14 852 556</u>	<u>8 422 200</u>
Summa tillgångar		<u>233 499 478</u>	<u>229 007 655</u>

Pp

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	140 641 730	136 781 730
Yttre underhållsfond	4 685 805	3 894 474
	<u>145 327 535</u>	<u>140 676 204</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 246 337	-6 298 136
Årets resultat	695 826	-156 870
	<u>-6 550 511</u>	<u>-6 455 006</u>
Summa eget kapital	<u>138 777 024</u>	<u>134 221 198</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>
	93 000 000	93 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	364 580	361 577
Skatteskulder	99	0
Övriga skulder	Not 17 76 645	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 281 130</u>	<u>1 424 881</u>
	1 722 454	1 786 457
Summa skulder	<u>94 722 454</u>	<u>94 786 457</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>233 499 478</u>	<u>229 007 655</u>

v.p

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	695 826	-156 870
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 077 282	2 077 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 773 108</u>	<u>1 920 411</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 573	179 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-64 003	-109 401
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 695 533</u>	<u>1 990 543</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-138 750	157 764
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-166 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-138 750</u>	<u>-8 486</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	3 860 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 860 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	6 416 783	1 982 057
Likvida medel vid årets början	8 113 723	6 131 666
Likvida medel vid årets slut	14 530 506	8 113 723

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

13/2



HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,01% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

np

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 803 351	8 749 056
Hyror	2 115 234	2 146 064
Övriga intäkter	86 998	82 720
Bruttoomsättning	<u>11 005 583</u>	<u>10 977 840</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-98 745	-18 755
Hyresförluster	-180	-256
	<u>10 906 658</u>	<u>10 958 829</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning vid skada	532 555	21 748
	<u>532 555</u>	<u>21 748</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	961 751	571 726
Reparationer	443 172	1 217 453
El	722 977	631 303
Uppvärmning	1 124 437	1 218 763
Vatten	688 497	697 843
Sophämtning	396 210	348 653
Fastighetsförsäkring	215 493	198 314
Kabel-TV och bredband	60 077	64 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	196 911	191 191
Förvaltningsarvoden	383 957	499 395
Övriga driftkostnader	27 814	28 989
Planerat underhåll	208 669	67 864
	<u>5 429 966</u>	<u>5 735 670</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 175	68 337
Administrationskostnader	140 897	35 444
Extern revision	19 289	10 000
Konsultkostnader	0	2 100
Medlemsavgifter	21 530	23 893
	<u>208 892</u>	<u>139 773</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	187 593	146 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	111 327	32 450
Sociala avgifter	57 979	50 413
	<u>368 899</u>	<u>240 863</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 587	1 462
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4	4
Ränteintäkter HSB bunden placering	37 375	19 949
Övriga ränteintäkter	696	842
	<u>39 663</u>	<u>22 257</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 697 523	2 966 116
Övriga räntekostnader	488	0
	<u>2 698 011</u>	<u>2 966 116</u>

12

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 992 817	183 992 817
Ingående anskaffningsvärde mark	48 552 141	48 552 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 544 958	232 544 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 093 004	-10 048 972
Årets avskrivningar	-2 044 032	-2 044 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 137 036	-12 093 004
Utgående redovisat värde	218 407 922	220 451 954
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	38 000 000
Summa taxeringsvärde	176 000 000	151 000 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	292 137	125 887
Årets investeringar	0	166 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 137	292 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-159 137	-125 887
Årets avskrivningar	-33 250	-33 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 387	-159 137
Bokfört värde	99 750	133 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	157 764
Årets investeringar	138 750	-157 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 750	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	63 179	63 363
Skattefordran	0	5 621
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 499 368	3 096 306
Placeringskonto HSB Stockholm	4 439	4 435
	1 566 986	3 169 725

D.P

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	246 614	235 390
Upplupna intäkter	9 574	3 199
	256 188	238 589

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

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	10 000 000	2 000 000
	13 000 000	5 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	3 238	12 982
Handelsbanken	23 461	0
	26 699	12 982

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20074248	1,81%	2021-12-13	18 000 000	0
SBAB	20074337	3,75%	2020-06-12	30 000 000	0
SBAB	20074345	3,78%	2023-05-15	25 000 000	0
Stadshypotek	216901	1,02%	2022-04-30	20 000 000	0
				93 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 93 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 93 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 121 500 000 121 500 000

Not 17 Övriga skulder

Inre fond	0	0
Källskatt	74 297	0
Övriga kortfristiga skulder	2 348	0
	76 645	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 000	8 216
Förutbetalda hyror och avgifter	851 584	845 704
Övriga upplupna kostnader	395 546	570 961
	1 281 130	1 424 881

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

13/10



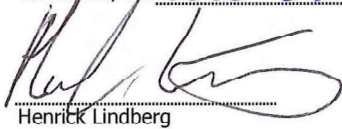
HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-03-19


Henrick Lindberg


Janhike Norlin


Kari Sandgren


Kjell Fossellius

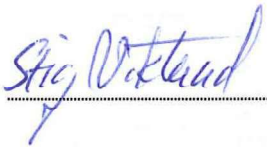

Märta Hellström


Stig-Göran Svanberg


Tove Söderlund


Yvonne Henning

Vår revisionsberättelse har 2020-3-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Stig Wikstrand


Daniel Ymer

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergmossen i Värmdö, org.nr. 769619-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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

Utatt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionsred 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 Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 26 / 3 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

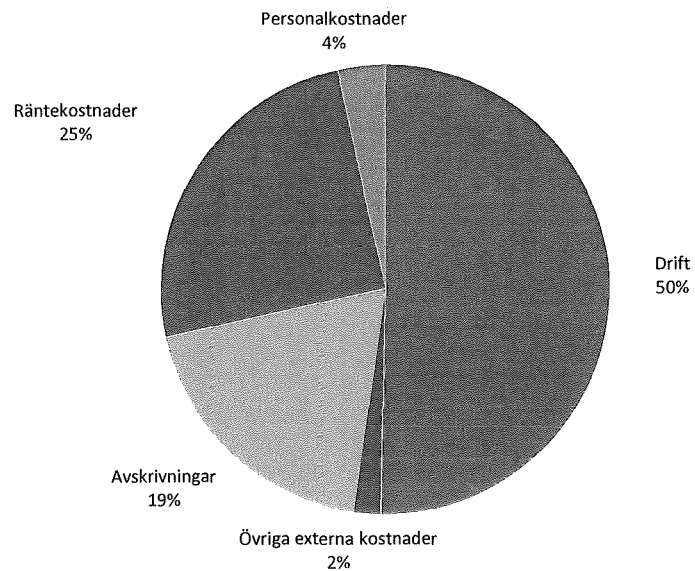


Stig Viklund
Av föreningen vald revisor

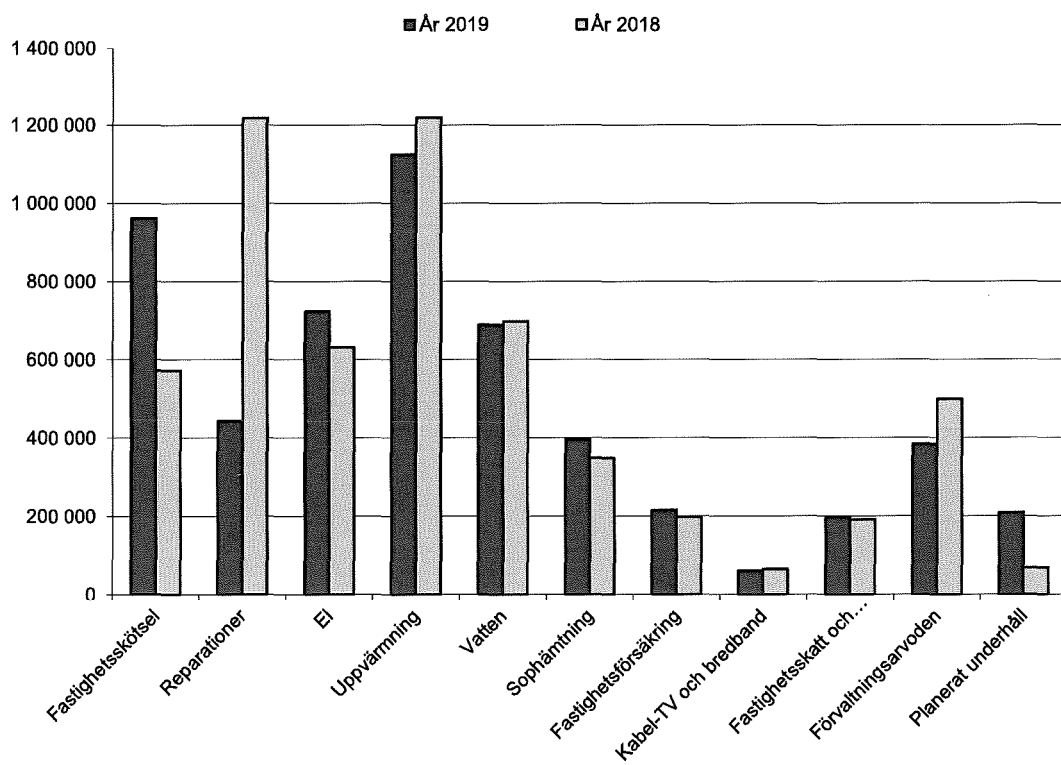


HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor