



Org Nr: 702000-3161

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

Org.nr: 702000-3161

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 fastigheterna Kvarteret Rävén 18 Nybrogatan 66–72 och Kvarteret Bävren 22 Nybrogatan 81–87 på Östermalm, Hedvig Eleonoras församling i Stockholms. Fastigheterna omfattar gathus och gårdshus och är byggt på Tyskbagarberget vilket gör att antal våningsplan skiljer sig åt mellan gathus och gårdshus.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	231	11 246
Lokaler	11	825

Föreningens fastighet är byggd år 1927. Värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring i AIG.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat alla 96 balkonger samt genomfört balkongrenovering av fastigheternas alla 14 vådringsbalkonger. Föreningen har även installerat kamerabevakning och armbågskontakter i entréerna.

I allmänna utrymmen samt miljörum och cykelrum har belysningen byts ut till energieffektiv led-belysning (utfört av Miljöbelysning). I slutet av året genomfördes en cykelinventering för att skapa utrymmen i föreningens cykelrum. Under våren och sommaren genomfördes en uppfräschning av alla gårdar. I miljörummet har föreningen installerat matavfallsåtervinning. Föreningens gästrum har under året blivit brandskyddat samt försetts med badrum/ toalett.

Under året begärdes en energikartläggning samt utredning för installation av bergvärme, och det uppdagades att undercentralen behövde bytas. Konsulten (ÅF) kom fram till att bergvärme dessvärre inte är ett alternativ för fastigheten, då den är belägen ovanför tunnelbanan, vilket omöjliggör en installation.

TBT brandskydd har utfört en årlig SBA. Man har även implementerat nödvändiga brandskyddsåtgärder efter genomförd brandskyddsinventering.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Januari	Båda fastigheterna	Tagginventering
Mars	Båda fastigheterna	OVK lägenheter/lokaler
2021	Båda fastigheterna	Se över möjligheterna att uppgradera till trefas i fastigheterna
2021	Båda fastigheterna	Upphandla gruppavtal för el





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävaren i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sett över befintliga hyresavtal avseende de kommersiella lokalerna för att marknadsanpassa hyrorna, och har under 2020 omförhandlat tre av hyresavtalen. Utredning av hyresavtal kommer under 2021 att fortlöpa.

På grund av upprepade inbrott införde föreningen en tidsbegränsad åtkomst till förrådsutrymmen. Förrådsutrymmen är tillgängliga mellan 06.00-22.30.

Under 2021 ämnar styrelsen även undersöka intresset för att renovera bastu-utrymmet.

Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning på 50% från och med den 1 juli 2021.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-14 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Lunderquist	Ordförande
Clea Hovstadius	Ledamot
Ulla Kassman Rudberg	Ledamot
Hanna Grevelius	Ledamot
Mette Hoffman Ross	Ledamot
Karl Svenningsson	Ledamot
Bo Fristedt	HSB Ledamot
Martin Lundquist	Suppleant
Martin Sjöman	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-14 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Lunderquist	Ordförande
Clea Hovstadius	Ledamot
Hanna Grevelius	Ledamot
Mette Hoffman Ross	Ledamot
Martin Lundquist	Ledamot
Karl Svenningsson	Ledamot
Bo Fristedt	HSB Ledamot
Philippa Key Anstenius	Suppleant
Sanja Tegeltija	Suppleant

Martin Sjöman valde att avgå i Juni 2020. Karl Svenningsson avgick i December 2020, och Hanna Grevelius avgick i Februari 2021. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Lunderquist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Lunderquist, Mette Hoffman Ross, Hanna Grevelius och Margin Lundquist.

Ulla Kassman Rudberg var ledamot och firmatecknare fram till 2020-01-16, Karl Svenningsson var ledamot och firmatecknare fram till 2020-12-15, Hanna Grevelius var ledamot och firmatecknare fram till 2021-02-15.

Teckning sker två i förening.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävorn i Stockholm

---

### Revisorer

Anna Maria Koziomtzi: Föreningsvald ordinarie  
Lena Zozulyak: Extern revisor, BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Jonas Briland och Adam Rosander.

### 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 2020-08-26.

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 penningvävt 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 317 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 38 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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	362	350	350	263	0
Totala intäkter kr/kvm*	565	553	509	380	199
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	13	58	-5	-148	-231
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	552	451	461	422	348
Energikostnader kr/kvm	188	193	206	183	172

\*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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävaren i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 810	6 672	6 140	4 587	2 284
Resultat efter finansiella poster	-2 121	-1 378	-2 066	-4 101	-4 523
Soliditet	96%	97%	96%	97%	98%

(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	6 810 034
Rörelsekostnader	- 8 942 338
Finansiella poster	- -11 182
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 121 123</b>
Planerat underhåll	+ 450 747
Avskrivningar	+ 1 830 992
<b>Årets sparande</b>	<b>160 616</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>13</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	522 300	79 907 500	3 902 010	-15 900 394	-1 377 573
Reservering till fond 2020			238 000	-238 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-450 747	450 747	
Balanserad i ny räkning				-1 377 573	1 377 573
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-2 121 123
Belopp vid årets slut	522 300	79 907 500	3 689 263	-17 065 219	-2 121 123

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 277 966
Årets resultat	-2 121 123
Reservering till underhållsfond	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond	450 747
Summa till stämmans förfogande	<b>-19 186 342</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-19 186 342</b>
-------------------------	--------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Bävorn i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 810 034	6 672 364
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 836 073	-5 441 365
Övriga externa kostnader	Not 3	-532 532	-266 361
Planerat underhåll		-450 747	-289 674
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-291 995	-272 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 992	-1 783 915
Summa rörelsekostnader		<u>-8 942 338</u>	<u>-8 053 506</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 132 304</b>	<b>-1 381 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 132	4 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-950</u>	<u>-748</u>
Summa finansiella poster		11 182	3 569
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 121 123</b>	<b>-1 377 573</b>



**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>63 037 832</u>	<u>62 985 752</u>
		63 037 832	62 985 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>63 038 332</u>	<u>62 986 252</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 783	35 612
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 081 322	4 623 065
Placeringskonto HSB Stockholm		500 819	500 317
Övriga fordringar	Not 9	888	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>476 559</u>	<u>256 433</u>
		3 068 371	5 416 315
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 568 371</u>	<u>6 416 315</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>67 606 704</u></b>	<b><u>69 402 568</u></b>





**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	522 300	522 300
Upplåtelseavgifter	79 907 500	79 907 500
Yttre underhållsfond	3 689 263	3 902 010
	<u>84 119 063</u>	<u>84 331 810</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-17 065 220	-15 900 394
Årets resultat	-2 121 123	-1 377 573
	<u>-19 186 342</u>	<u>-17 277 966</u>
Summa eget kapital	<u>64 932 721</u>	<u>67 053 844</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	316 853	444 890
Skatteskulder	82 813	39 264
Fond för inre underhåll	182 035	182 035
Övriga skulder	831 854	610 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 427	1 071 563
	<u>2 673 982</u>	<u>2 348 724</u>
Summa skulder	2 673 982	2 348 724
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>67 606 704</u></b>	<b><u>69 402 568</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 121 123	-1 377 573
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 830 992	1 783 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	-290 131	406 343
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 297	152 198
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	325 259	-370 321
Kassaflöde från löpande verksamhet	-158 169	188 219
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 883 072	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 883 072	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 041 241</b>	<b>188 219</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 123 382</b>	<b>5 935 163</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 082 141</b>	<b>6 123 382</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Bävorn 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 1,99 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.



**HSB Bostadsrättsförening Bävorn i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 071 220	3 936 298
Individuell mätning vatten	972	960
Hyror	2 433 571	2 339 593
Övriga intäkter	466 328	405 880
Bruttoomsättning	<u>6 972 091</u>	<u>6 682 731</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-161 976	0
Hyresförluster	-81	-10 367
	<b><u>6 810 034</u></b>	<b><u>6 672 364</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	396 188	372 131
Reparationer	1 229 780	843 924
El	211 076	254 339
Uppvärmning	1 723 886	1 832 385
Vatten	329 730	247 384
Sophämtning	245 219	418 226
Fastighetsförsäkring	154 316	129 951
Kabel-TV och bredband	311 704	156 582
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	579 337	530 403
Förvaltningsarvoden	591 260	562 160
Övriga driftkostnader	63 577	93 881
	<b><u>5 836 073</u></b>	<b><u>5 441 365</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	9 899	4 095
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 166	42 860
Administrationskostnader	166 540	79 259
Extern revision	18 061	17 667
Konsultkostnader	263 986	60 400
Medlemsavgifter	30 880	62 080
	<b><u>532 532</u></b>	<b><u>266 361</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	189 200	152 520
Revisionsarvode	0	5 000
Löner och övriga ersättningar	37 310	49 595
Sociala avgifter	65 485	65 076
	<b><u>291 995</u></b>	<b><u>272 191</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 586	2 689
Ränteintäkter HSB placeringskonto	502	18
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 060	46
Övriga ränteintäkter	1 984	1 564
	<b><u>12 132</u></b>	<b><u>4 317</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	950	748
	<b><u>950</u></b>	<b><u>748</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Bävorn i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	90 272 296	90 272 296
Anskaffningsvärde mark	290 880	290 880
Årets investeringar	1 883 072	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 446 248</b>	<b>90 563 176</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 577 424	-25 793 509
Årets avskrivningar	-1 830 992	-1 783 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 408 416</b>	<b>-27 577 424</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>63 037 832</b>	<b>62 985 752</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	309 000 000	309 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 400 000	15 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>489 000 000</b>	<b>489 000 000</b>
<b>Not 8 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 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	888	888
	<b>888</b>	<b>888</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10 Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förtbetalda kostnader	473 953	256 387
Upplupna intäkter	2 606	46
	<b>476 559</b>	<b>256 433</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Not 12 Övriga skulder</b>		
Depositioner	469 740	469 740
Momsskuld	362 114	134 544
Källskatt	0	6 688
	<b>831 854</b>	<b>610 972</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter</b>		
Förtbetalda hyror och avgifter	555 303	469 093
Övriga upplupna kostnader	705 124	602 470
	<b>1 260 427</b>	<b>1 071 563</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 14</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning på 50% från och med den 1 juli 2021.

Stockholm, den .....

.....  
Bo Fristedt

.....  
Clea Hovstadius Grandjean

.....  
Eva Lunderquist

.....  
Martin Ivar Geo Lundquist

.....  
Mette Ross

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bävren i Stockholm, org.nr. 702000-3161

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bävren 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 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.

### 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 Bävem i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 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

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

.....  
Anna Maria Koziomtzis  
Av föreningen vald revisor