



HSB Brf Rörstrand nr 210 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.



Org Nr: 716417-5437

Styrelsen för HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Org.nr: 716417-5437

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



Förvaltningsberättelse för HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-05-01 - 2020-04-30

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 Terrakottan 8 med adresserna Drejargatan 8 och Rörstrandsgatan 17 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	30	2 247
Lokaler	5	330

Föreningens fastighet är byggd 1929 värdeår 1986.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Torkskåp utbyta i tvättstugan
Reparation efter vattenskada hos en hyresgäst

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Uppvärmning	Undersöka möjligheterna att sänka kostnaderna för uppvärmning, t.ex. genom åtgärder av fönster.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Fasad	Renovering av fasad inåt gården.
2016	Säkerhetsdörrar	Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017-2018	Uteplats	Upprustning av gården.
2019	Låssystem	Installation av nytt låssystem med taggar för öppning av dörrar, samt porttelefon.

07



Förvaltningsberättelse för HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Fas 1 av nytt skalskydd har installerats, dvs installation av entrésystem med porttelefon och kontrollstationer.

Dörrarna mot innergården har reparerats och förstärkts i samband med detta.

Serviceavtal av låssystemet har tecknats.

Föreningens städfirma har bytts ut till Städhuset i Stockholm AB.

Energideklaration har genomförts.

Nytt avtal för Net4Mobility (basstation på taket) på plats.

Flertalet hyresgäster har fått en temporär hyresreduktion (50% i tre månader) på grund av situationen som uppkommit av Covid-19.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-21. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under bokslutsåret haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carl Ahlqvist	Ordförande
Catherine Arvidsson	HSB-Ledamot
Ellie Elmondt	Ekonomiansvarig Not. Utträde ur styrelsen 2020-06-17 p.g.a. flytt.
Johan Kleberg	Ledamot
Helén Kylås	Ledamot
Erik Petersson	Ledamot
Lennart Wahlberg	Ledamot
Staffan Ybring	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

T.o.m. 2019-10-21 (stämman): Johan Kleberg, Carl Ahlqvist, Sebastian Westerling och Lennart Wahlberg. Efter stämman: Carl Ahlqvist, Ellie Elmondt (till 2020-06-17), Lennart Wahlberg och Staffan Ybring. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Joakim Mossberg Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ellie Elmondt.

Valberedning

Valberedningen består av Christer Berg och Susanna Ahlqvist.

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 har ej ännu genomförts på grund av situationen som uppkommit av Covid-19. Fastighetsbesiktningen kommer genomföras efter sommaren.

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.

07



Förvaltningsberättelse för HSB brf Rörstrand nr 210 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 42 (43) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (3) 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	434	434	434	434	434
Totala Intäkter kr/kvm	814	851	849	857	766
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	284	245	273	127
Belåning, kr/kvm	2 227	2 242	2 257	2 273	2 056
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	526	474	503	480	476
Energikostnader kr/kvm	209	196	205	179	183

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. *02*



Förvaltningsberättelse för HSB brf Rörstrand nr 210 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 hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 264	2 193	2 188	2 209	1 975
Resultat efter finansiella poster	-117	-128	-240	124	-140
Soliditet	64%	64%	63%	64%	66%

(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	2 264 200
Rörelsekostnader	- 2 302 010
Finansiella poster	- 78 908
Årets resultat	-116 718
Planerat underhåll	+ 380 722
Avskrivningar	+ 404 984
Årets sparande	668 988
Årets sparande per kvm total yta	259

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 798 300	8 265 100	629 717	484 374	-128 415
Reservering till fond 2019			216 000	-216 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-380 722	380 722	
Balanserad i ny räkning				-128 415	128 415
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-116 718
Belopp vid årets slut	1 798 300	8 265 100	464 995	520 681	-116 718

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	355 959
Årets resultat	-116 718
Reservering till underhållsfond	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond	380 722
Summa till stämmans förfogande	403 963

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	403 963
-------------------------	----------------

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

07



HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 264 200	2 193 371
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 360 213	-1 226 303
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 826	-53 090
Planerat underhåll		-380 722	-389 447
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 265	-124 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 984	-471 203
Summa rörelsekostnader		-2 302 010	-2 264 892
Rörelseresultat		-37 810	-71 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 239	912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-80 147	-57 806
Summa finansiella poster		-78 908	-56 894
Årets resultat		-116 718	-128 415

02

**HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm****Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>15 342 262</u>	<u>15 747 246</u>
	15 342 262	15 747 246

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>15 342 762</u>	<u>15 747 746</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

58 315	-91
--------	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 552 354	1 534 268
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	9 876	9 877
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>235 162</u>	<u>66 649</u>
--------	----------------	---------------

<u>1 855 707</u>	<u>1 610 704</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 855 707</u>	<u>1 610 704</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 198 469</u>	<u>17 358 450</u>
--------------------------	--------------------------

02

**HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm****Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 798 300	1 798 300
Upplåtelseavgifter	8 265 100	8 265 100
Yttre underhållsfond	464 995	629 717
	<u>10 528 395</u>	<u>10 693 117</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	520 681	484 374
Årets resultat	-116 718	-128 415
	<u>403 963</u>	<u>355 959</u>

Summa eget kapital 10 932 358 11 049 076

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 720 000	5 760 000
		<u>5 720 000</u>	<u>5 760 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		75 683	69 547
Skatteskulder		31 121	867
Fond för inre underhåll		73 640	73 640
Övriga skulder	Not 12	27 498	27 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	298 169	337 822
		<u>546 111</u>	<u>549 374</u>

Summa skulder 6 266 111 6 309 374

Summa eget kapital och skulder**17 198 469 17 358 450**

02



HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-116 718	-128 415
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	404 984	471 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	288 266	342 788
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 917	22 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 263	-77 892
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 086	287 782
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	18 086	247 782
Likvida medel vid årets början	1 534 268	1 286 487
Likvida medel vid årets slut	1 552 354	1 534 268

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

07



HSB brf Rörstrand nr 210 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 långfristiga 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 2,65% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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.

02



HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Noter	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	974 352	974 352
Hyror	1 321 966	1 165 439
Övriga intäkter	5 625	59 616
Bruttoomsättning	<u>2 301 943</u>	<u>2 199 407</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-37 743	-6 000
Hyresförluster	0	-36
	2 264 200	2 193 371
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	175 733	178 207
Reparationer	217 666	104 958
El	118 525	111 658
Uppvärmning	378 620	404 486
Vatten	52 063	50 500
Sophämtning	59 664	58 350
Fastighetsförsäkring	42 213	38 834
Kabel-TV och bredband	15 431	15 421
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	162 650	122 290
Förvaltningsarvoden	130 641	125 004
Övriga driftkostnader	7 007	16 596
	1 360 213	1 226 303
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 186	22 577
Administrationskostnader	13 225	19 303
Extern revision	1 900	9 125
Medlemsavgifter	11 515	2 085
	28 826	53 090
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	90 000	90 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	30 265	29 849
	127 265	124 849
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	730	639
Övriga ränteintäkter	509	273
	1 239	912
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	80 146	57 612
Övriga räntekostnader	1	194
	80 147	57 806

07



HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	17 795 129	17 795 129
Anskaffningsvärde mark	3 095 000	3 095 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 890 129	20 890 129
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 142 883	-4 671 680
Årets avskrivningar	-404 984	-471 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 547 867	-5 142 883
Utgående bokfört värde	15 342 262	15 747 246
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 435 000	4 435 000
Summa taxeringsvärde	102 035 000	102 035 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 876	9 877
	9 876	9 877
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	67 727	66 422
Upplupna intäkter	167 434	227
	235 162	66 649

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

02

**HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm**

Noter		2020-04-30	2019-04-30			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank hypotek	2658645599	1,44%	2020-06-28	1 640 000	20 000	
Swedbank hypotek	2658645615	1,44%	2020-06-28	520 000	20 000	
Swedbank hypotek	2854896814	1,19%	2020-06-28	3 000 000	0	
Swedbank hypotek	2857916684	1,43%	2020-06-28	600 000	0	
				5 760 000	40 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 720 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 560 000	
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					11 971 000	11 971 000
Not 12	Övriga skulder					
Depositioner				27 498	27 498	
				27 498	27 498	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				115 535	152 676	
Övriga upplupna kostnader				182 634	185 146	
				298 169	337 822	

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

07



HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Noter

2020-04-30

2019-04-30

Stockholm, den 11/9

Carl Ahlqvist

Catherine Arvidsson

Elie Elmondt

Erik Pettersson

Helen Kylås

Johan Kleberg

Lennart Wahlberg

Staffan Ybring

Vår revisionsberättelse här

2020-09-15

lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mossberg

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm, org.nr. 716417-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30.

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 30 april 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 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.

Uppllysning 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 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 Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30 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.

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:

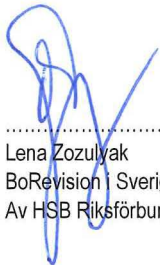
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 15/9 2020



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

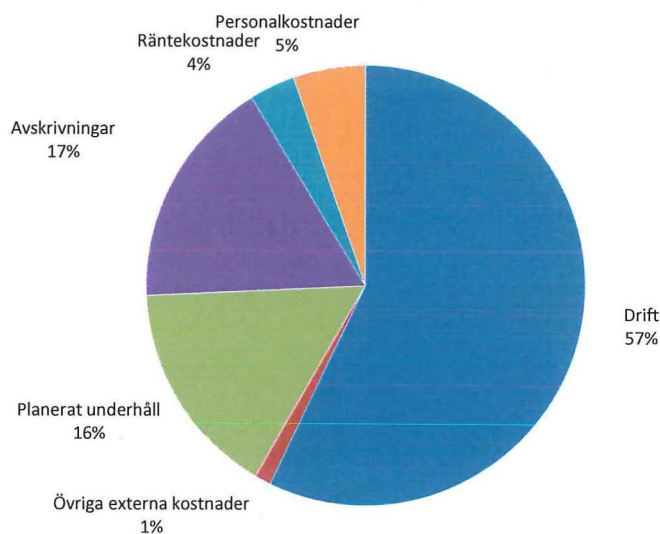


.....
Joakim Mossberg
Av föreningen vald revisor

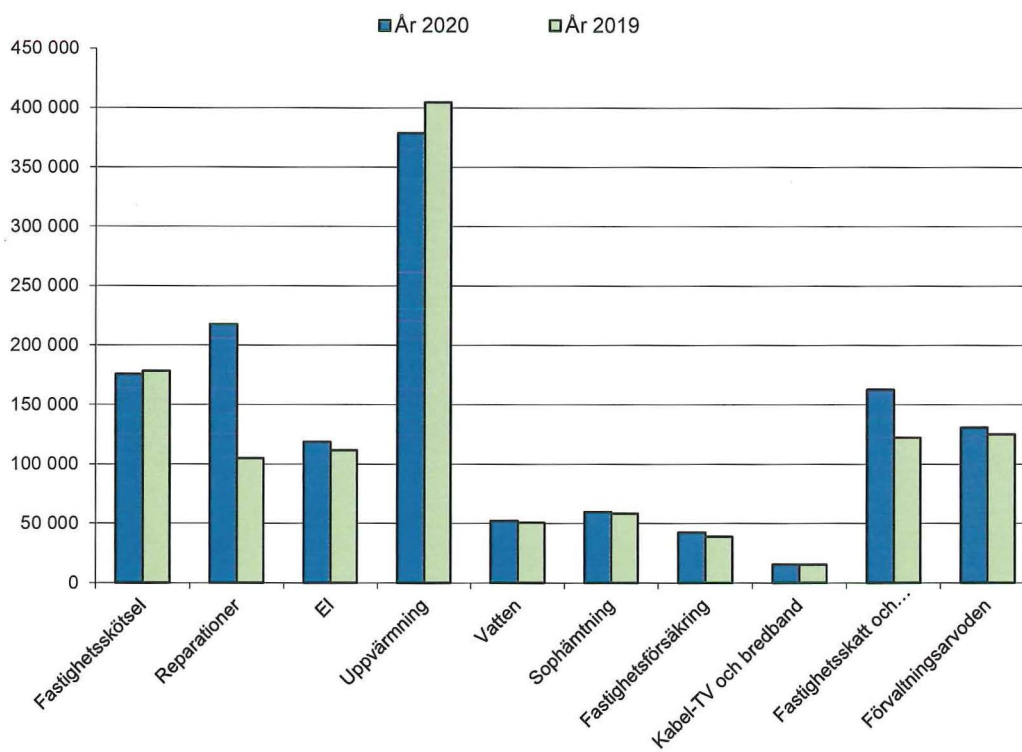


HSB brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

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