



Org Nr: 769613-1353

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Org.nr: 769613-1353

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm. Organisationsnummer 769613-1353.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen bildades den 20 maj 2005 och registrerades den 22 september 2005. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheter i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade i början av 2008 fastigheten Munin 40 med adress Vanadisvägen 4 B-O, 113 46 Stockholm. Bostadsrättsföreningen innehåller 66 lägenheter, med en totalyta om 4 919 kvm. Inflyttning i fastigheten skedde våren 2008.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 4 överlåtelser skett. Samtliga överlåtelser har skett genom försäljning till ett snittpris om 91.400,- kr/m².

STYRELSE

Efter föreningsstämman 11/6 2020 och styrelsens konstituering 11/6 2020 fick styrelsen följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Ordförande	Gunnar Wallklint	2021
Vice ordförande	Lars Persson	2021
Ledamot	Ewa Gutniak	2022
Ledamot	Ulrika Wahllöf Björk	2021
Ledamot	Niklas Lundberg	2021
Ledamot	Birgitta Rydell	2022
Ledamot	Rasmus Savander	2022
Ledamot	Filip Terland	2022
HSB ledamot	Bo Hallgren	utsedd av HSB Stockholm

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades under 2020 av Gunnar Wallklint, Ulrika Wahllöf Björk, Niklas Lundberg och Lars Persson, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Anders Svensson, vald av bostadsrättsföreningen, och BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Den 11 juni 2020 hölls ordinarie föreningsstämma. Därutöver har enskilda styrelsemedlemmar medverkat i



möten bland annat med entreprenörer och anbudsgivare i de upphandlingar som föreningen genomfört.

VALBEREDNING

Valberedning bestod innan föreningsstämman av Maria Ibsén och Johan Wallen. Vid föreningsstämman den 11 juni valdes Johan Wallen och Reza Mir-Heidari till att bilda valberedning, med Johan Wallen som sammankallande.

FASTIGHET

Föreningen äger fastigheten Munin 40 i Stockholms kommun. På fastigheten är ett sexvåningshus om totalt 4919 m² med 66 lägenheter uppfört. Fastigheten är en så kallad tredimensionell fastighetsbildning uppförd på en garagefastighet från 1920 talet. Bostadsrättsföreningen äger bostadshuset inklusive källarplanet ned till närmaste bjälklag och gårdsytorna ned till närmaste bjälklag. Fastighetens taxeringsvärde är 147 miljoner, varav markvärde 59 miljoner.

MUNINS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningens fastighet, Munin 40 ingår i en samfällighet, Munins Samfällighet, som ansvarar för gemensamma anläggningar som uppkommit med anledning av fastighetsbildningen. Övriga medlemmar i samfälligheten är Shurgard AB, som äger nedersta våningen i garaget, Brf Munin 39, som äger gatuhuset och Green Park AB, som äger de två översta garagevåningarna. I Samfälligheten representeras föreningen av Lars Persson (ordförande) och Gunnar Wallklint. Munins Samfällighet har under året haft en årsstämma och ett protokollfört sammanträde.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2007.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ och ekonomisk förvaltning av föreningen. Under 2020 tecknades avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetsservice AB. Snöröjningen har, tillsammans med Munins Samfällighet och medlemmarna i samfälligheten, köpts av Åkerlunds Fastighetsservice AB .

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Tillägget medför att du som medlem inte behöver teckna ett tillägg avseende bostadsrätt i din hemförsäkring.

BREDBAND/TELEFONI/TV

Styrelsen har slutit ett gruppanslutningsavtal med Breddbandsbolaget avseende bredband. Fastigheten är ansluten till Com Hems nät för TV med mera. Båda avtalen är förnyade under 2017.



ELMÄTNING

Föreningen upphandlar centralt all den el som förbrukas i föreningen, inklusive el förbrukad i lägenheterna. Den el som förbrukas i lägenheterna mäts individuellt och debiteras lägenhetsinnehavaren i efterhand via aviserade månadsavgifter. Medlemmar behöver alltså inte ha eget elabonnemang och behöver därmed inte betala abonnemangskostnader eller överföringsavgifter. Föreningen har debiterat oförändrad kostnad per förbrukad kWh el i lägenheterna sedan 2010.

GARAGE

Föreningen äger ingen del av garaget utan det utgör en egen fastighet. Föreningen "blockhyr" 34 platser i garaget av garageentreprenören, Parkando AB. Dessa platser andrahandsuthyrs sedan till medlemmarna. Föreningen har ett avtal med Parkando som löper med 3 mån uppsägning.

HSB KODEN

Föreningen fattade beslut om att anta HSB Kod för bostadsrättsföreningar vid årsstämman 2015. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Det är också ett arbetssätt med syfte för genomlysning och öppenhet i styrelsens arbete. Koden är inte tvingande men en redovisning ska ske enligt principen "följ eller förklara".

Styrelsen har följt koden under verksamhetsåret med några avvikelser. De punkter som inte har genomförts är; Rutin för medlems- och fritidsaktiviteter, styrelsens mål, styrelsens utbildningsbehov. Upphandlingsrutiner och avsnittet Upphandling har inte varit aktuellt eftersom inga större upphandlingar har genomförts.

ARVODEN

På årsstämman väljs styrelse och styrelsearvode fastställs. I juni 2020 valdes styrelse och styrelsearvodet fastställdes. Arvodet utbetalas till den styrelse som är verksam juni 2020 till maj 2021. Arvodet utbetalades under året med 0,36 inkomstbasbelopp (ett inkomstbasbelopp 2020 är 66 800 kr) per vald ledamot. Till föreningens revisor med 5% av ett inkomstbasbelopp. Antalet ledamöter i styrelsen under 2020 har varit nio varav åtta stycken valda av stämman. Valberedningen har arvoderats med 5% av ett inkomstbasbelopp per vald ledamot (två ledamöter 2020), allt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Läs mer om det i bokslutet.

EKONOMI

Årets resultat innebar en förlust om 1 347 377 kronor. Resultatet är till stor del påverkat av de avskrivningsregler avseende byggnaden som tillämpats sedan 2014, innebärande att den tidigare tillämpade principen med progressiv avskrivning har ersatts av linjär avskrivning över byggnadens uppskattade ekonomiska livslängd (120 år). Detta har inneburit ökade avskrivningar om uppskattningsvis 900 000 kr årligen jämfört med den tidigare tillämpade principen.

I takt med husets stigande ålder har kostnaden för underhåll och reparationer ökat något under året.

För bokslutsåret 2020 beslutar styrelsen om en avsättning till yttre underhållsfond om 758 000 kr. Till stöd för dessa avsättningar ligger fastighetens underhållsplan som löpande uppdateras och hanteras inom ramen för styrelsens arbete.

Den underliggande rörelsen är i balans, och likviditeten (kassa samt kortfristiga placeringar) är fortsatt mycket god. Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 3% på grund av ökade kostnader för drift och underhåll.
Föreningen är fortsatt skuldfri och med god ekonomi.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	478	468	454	441	441
Intäkter, kr/kvm	742	742	726	689	708
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Drift och underhåll, kr/kvm	492	500	480	502	488
Energikostnader, kr/kvm	135	150	152	143	129
Omsättning (tkr)	3 625	3 623	3 569	3 389	3 482
Resultat (tkr)	-1 347	-1 221	-1 275	-1 614	-1 492
Balanserat resultat (tkr)	-12 409	-10 304	-8 632	-7 157	-5 342
Kassaflöde (tkr)	99	65	12	-123	-145
Soliditet, %	99,5	99,5	99,5	99,5	99,6
Likvida medel (tkr)	2 031	1 932	1 867	1 855	1 978
Eget kapital (tkr)	211 725	213 072	214 293	215 568	217 183

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive separat debiterade avgifter (el). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

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.



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.

ÅRETS RESULTAT

Rörelseintäkter	3 625 019 kr
Rörelsekostnader	-4 976 725 kr
Finansiella poster	4 330 kr
Årets resultat	-1 347 377 kr

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång, kr	222 325 000	1 051 000	-10 303 896	213 072 104
Reservering till fond 2020, kr		758 000	-758 000	
Ianspråktagande av fond 2020, kr				
Årets resultat, kr			-1 347 777	
Belopp vid årets slut, kr	222 325 000	1 809 000	-12 409 673	211 724 327

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat
Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-10 303 896 kr
Årets resultat	-1 347 777 kr
Reservering till yttre underhållsfond	-758 000 kr
<u>Uttag ur yttre underhållsfond</u>	<u>0 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	-12 409 673 kr

Stämman har att ta ställning till:
Balanseras i ny räkning -12 409 673 kr

Läs mer om föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 överlåtelser skett, och vid årets utgång hade föreningen 105 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid ingången av året:	105
Nya medlemmar:	5
Medlemmar som lämnat föreningen:	8
Summa medlemmar:	102

PLANERADE ÅTGÄRDER 2021

Föreningen påbörjade under hösten 2020 renovering av vår trädgård runt huset. Under hösten gjordes rabatter och växter iordning på baksidan av huset, ny jord fylldes på och döda växter ersattes med nya. Renoveringen av växter och rabatter kommer att fortsätta på framsidan av huset under 2021. Fasta bänkar och bord kommer att göras iordning.



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 625 019	3 623 254
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 418 499	-2 458 655
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 083 176	-931 289
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 496	-142 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 555	-1 315 555
Summa rörelsekostnader		-4 976 725	-4 848 199
Rörelseresultat		-1 351 706	-1 224 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 375	4 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-45	-167
Summa finansiella poster		4 330	4 093
Årets resultat		-1 347 377	-1 220 852

WMS
G-20
AOP



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	210 559 274	211 861 849
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>25 928</u>	<u>38 908</u>
		210 585 202	211 900 757
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>210 585 702</u>	<u>211 901 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	1 326 460	1 178 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>134 019</u>	<u>213 139</u>
		1 460 479	1 392 038
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 260 479</u>	<u>2 192 038</u>
Summa tillgångar		<u>212 846 181</u>	<u>214 093 295</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'GP' and 'LP'.



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	222 325 000	222 325 000
Yttre underhållsfond	1 809 000	1 051 000
	<u>224 134 000</u>	<u>223 376 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 061 896	-9 083 044
Årets resultat	-1 347 377	-1 220 852
	<u>-12 409 273</u>	<u>-10 303 896</u>
Summa eget kapital	<u>211 724 727</u>	<u>213 072 104</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	364 041	232 995
Skatteskulder	185 196	135 124
Övriga skulder	Not 13 6 073	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 566 144	653 072
	<u>1 121 454</u>	<u>1 021 191</u>
Summa skulder	<u>1 121 454</u>	<u>1 021 191</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>212 846 181</u>	<u>214 093 295</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 347 377	-1 220 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 315 555	1 315 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	-31 822	94 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 207	-73 024
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 263	43 741
Kassaflöde från löpande verksamhet	99 649	65 420
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	99 649	65 420
Likvida medel vid årets början	1 932 291	1 866 871
Likvida medel vid årets slut	2 031 940	1 932 291

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



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

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.

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 0,86% 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 6,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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/fastighetskatt

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.

msb
Gm LP
TP



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier den 2007-02-15 i Muninlunden Bostad AB som ägde fastigheten Munin 40 för 55 688 750 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2007-02-20 för bokfört värde, 16 034 000kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen. Uppskrivningen och nedskrivningen, som summeras till 0 kronor, har tillförts föreningens eget kapital på så sätt att uppskrivningen överförts till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen av aktierna belastade 2007-års resultat och redovisades under fritt eget kapital. Enligt 4 kap 7 § årsredovisningslagen kan en bostadsrättsförening inte använda uppskrivningsfonden för att täcka underskott i fritt eget kapital. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I Bokslutet 2010 har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Under året har Muninlunden AB likviderats. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 55 590 750 kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

9

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one below it.



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 352 336	2 300 568
Individuell mätning el	276 466	339 274
Hyror	998 161	998 784
Övriga intäkter	23 356	13 028
Bruttoomsättning	<u>3 650 319</u>	<u>3 651 654</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 300	-28 400
	3 625 019	3 623 254
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	309 927	388 691
Reparationer	430 946	357 396
El	317 162	440 324
Uppvärmning	515 414	539 942
Vatten	106 119	94 972
Sophämtning	213 038	128 727
Fastighetsförsäkring	65 363	59 421
Kabel-TV och bredband	148 319	145 343
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	94 314	90 882
Förvaltningsarvoden	204 384	199 969
Övriga driftkostnader	13 512	12 989
	<u>2 418 499</u>	<u>2 458 655</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 485	1 485
Hyror och arrenden	949 638	860 444
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 030	17 385
Administrationskostnader	54 113	26 690
Extern revision	11 025	10 025
Konsultkostnader	6 625	0
Medlemsavgifter	15 260	15 260
	<u>1 083 176</u>	<u>931 289</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	115 000	107 750
Revisionsarvode	5 500	3 125
Övriga arvoden	4 600	0
Sociala avgifter	34 396	31 825
	<u>159 496</u>	<u>142 700</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	443	386
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 590	3 600
Övriga ränteintäkter	342	274
	<u>4 375</u>	<u>4 260</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	<u>45</u>	<u>167</u>

WMS
G...
TP



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 302 020	150 302 020
Ingående anskaffningsvärde mark	71 624 750	71 624 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 926 770	221 926 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 064 921	-8 762 345
Årets avskrivningar	-1 302 575	-1 302 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 367 496	-10 064 921
Utgående redovisat värde	210 559 274	211 861 849
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	249 000 000	249 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	179 533	179 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 533	179 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-140 625	-127 646
Årets avskrivningar	-12 980	-12 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 605	-140 625
Bokfört värde	25 928	38 908
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Handwritten signatures and initials:
WMB
Gru
LP
TP



Org Nr: 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	94 520	46 608
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 231 940	1 132 291
	<u>1 326 460</u>	<u>1 178 899</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	133 189	212 299
Upplupna intäkter	830	840
	<u>134 019</u>	<u>213 139</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000
	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	6 073	0
	<u>6 073</u>	<u>0</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	321 865	300 487
Övriga upplupna kostnader	244 279	352 585
	<u>566 144</u>	<u>653 072</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'G. L.P.' and other illegible marks.



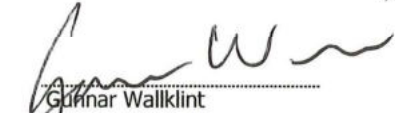
Org Nr. 769613-1353

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 20/3 2021


.....
Gunnar Wallklint


.....
Birgitta Rydell

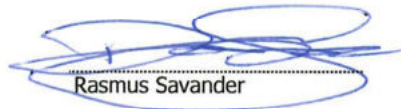
.....
Bo Hallgren


.....
Ewa-Maria Gutniak


.....
Filip Terland


.....
Lars Persson



.....
Niklas Lundberg


.....
Rasmus Savander


.....
Ulrika Wahllöf Björk

Vår revisionsberättelse har 24/3 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Anders Svensson
Av föreningen vald revisor


.....
Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Bokslut

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Underskrifter.pdf

Storlek: 184294 byte

Hashvärde SHA256:

85f63bfd292764a207442d752caf2976dd48269fd244af581e8ef56bca2780d4

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 2:

Bo Hallgren ~~XXXXXXXXXX~~

Signerat med BankID 2021-03-19 17:08 Ref: de0491a7-a391-433d-9b70-e363e12ade42

GUNNAR WALLKLINT ~~XXXXXXXXXX~~

Signerat med BankID 2021-03-19 16:13 Ref: 6e22a931-28ee-4248-8abb-2f8e8aca35bb

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm, org.nr. 769613-1353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Bostadsrättsförening Vanadisgården 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Bo Hallgren som dock har signerat digitalt med BankID

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 24 mars 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Svensson
Av föreningen vald revisor