

The background image shows a modern, curved residential building with balconies on the left. In the foreground and middle ground, there is a well-maintained garden with various plants, including lavender, and a paved path. The sky is blue with some light clouds. The text 'brf venus' is in a smaller font above 'Årsredovisning' and '2020' which is in a larger font.

# brf venus

# Årsredovisning

# 2020

## Ordlista

**Förvaltningsberättelsen**, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

**Resultaträkningen** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

**Balansräkningen** visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

**Kassaflödesanalys** är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

**Omsättningstillgångar** är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

**Anläggningstillgångar**, tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Kortfristiga skulder**, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

**Långfristiga skulder**, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

**Likvida medel** är tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

**Eventualförpliktelser**, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

**Fond för yttre underhåll**, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

**Soliditet** visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# Styrelsen 2020-2021

Det är vi som sitter i styrelsen för Brf Venus i Täby.  
En stor del av det löpande arbetet sker i våra arbetsgrupper.  
Eftersom vi normalt sett bara har ett styrelsemöte i månaden  
har vi valt att delegera en del av arbetsuppgifterna till våra respektive arbetsgrupper.



Magnus Tångring  
Ordförande  
Ledamot sedan 2010  
Medlem sedan 1992  
Bor på Kometvägen



Göte Nilsson  
Vice ordförande  
Ledamot sedan 2006  
Medlem sedan 2004  
Bor på Meteorvägen



Sofia Parmström  
Sekreterare  
Ledamot sedan 2016  
Medlem sedan 2016  
Bor på Meteorvägen



Magnus Deutgen  
Ledamot  
Ledamot sedan 2018  
Medlem sedan 2013  
Bor på Meteorvägen



Hans Willebrand  
Ledamot  
Ledamot sedan 2016  
Medlem sedan 2015  
Bor på Kometvägen



Erik Jacobsson  
Ledamot  
Ledamot sedan 2017  
Medlem sedan 2015  
Bor på Meteorvägen



Eva Lindberg  
Ledamot  
Ledamot sedan 2020  
Medlem sedan 2004  
Bor på Kometvägen



Anders Wahlberg  
Ledamot  
Ledamot sedan 2018  
Medlem sedan 2008  
Bor på Kometvägen



Lars Erik Lundqvist  
Ledamot  
Ledamot sedan 2019  
Medlem sedan 2017  
Bor på Kometvägen



Hans Jansson  
HSB-representant

# ÅRSREDOVISNING

## Förvaltningsberättelse 2020

### Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

P.g.a. coronapandemin kunde inte sedvanligt informationsmöte hållas fysiskt och istället delades en informationsbroschyr ut till samtliga medlemmars postinkast i december. Broschyren innehåller information om den ekonomiska statusen samt information från respektive arbetsgruppers arbete i 2020.

### Styrelsen samt suppleanter

	Maj 2019 – maj 2020	Maj 2020 - maj 2021
Ordförande	Magnus Tångring	Magnus Tångring
Vice Ordförande	Göte Nilsson	Göte Nilsson
Sekreterare	Hans Willebrand	Sofia Parmström
Ledamot	Bertil Fredemo	Hans Willebrand
Ledamot	Erik Jacobsson	Erik Jacobsson
Ledamot	Magnus Deutgen	Magnus Deutgen
Ledamot	Anders Wahlberg	Anders Wahlberg
Ledamot	Lars Erik Lundqvist	Lars Erik Lundqvist
Ledamot	Sofia Parmström	Eva Lindberg
HSB-representant	Hans Jansson	Hans Jansson

### Föreningens firma har tecknats av:

maj 2019 – maj 2020:

Magnus Tångring, Göte Nilsson, Sofia Parmström och Hans Willebrand, två i förening.

maj 2020 – maj 2021:

Magnus Tångring, Göte Nilsson, Sofia Parmström och Hans Willebrand, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB. Suppleant för auktoriserad revisor har varit Malin Johansson, Grant Thornton Sweden AB. Ordinarie lekmannarevisor har varit Patrik Modig med Andreas Minne som revisorssuppleant.

## Valberedning

Under perioden fram till ordinarie stämma 2021 har valberedningen bestått av Curt Ögren sammankallade och Robert Thunström.



Curt Ögren  
(ordförande  
Valberedningen)



Robert  
Thunström

## Styrelsemöten

Styrelsen har under 2020 hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt två extramöten för balkonger och årsstämman 2020. Styrelsen har haft fyra protokollförda budget- och avtalsmöten.

Information från styrelsemöten, möten i våra arbetsgrupper, besiktningsprotokoll med mera sparas digitalt i molnet. Styrelseprotokollens originalhandlingar förvaras i föreningens arkiv.

## Våra fastigheter

Brf Venus består av två flerbostadshus, totalt 704 lägenheter fördelade på Meteorvägen med fyra våningar och 264 lägenheter i Hus A, och Kometvägen med 11 våningar och 440 lägenheter i hus B.

Taxeringsvärdet för fastigheterna utgör 1 048 800 000 kr, varav markvärde 500 600 000 kr.

Byggnadernas totala boarea (BOA) är 57 851 kvm, lokalarea (LOA) är 2 734 kvm, den totala ytan är 60 585 kvm. Den totala garageytan är 3 004 kvm.

**Grindtorpssalen**, föreningens gemensamhetslokal, kan bokas för olika tillställningar av våra medlemmar eller utomstående. Max 50 personer får vistas i lokalen och det finns tillgång till projektor, musikanläggning och köksutrustning.

**Galaxen**, föreningens fritidscenter, är mycket populärt med ett antal aktivitetsrum, som gym, boulebana, dartrum samt bastu med relax.

## Medlemsinformation

Föreningen hade 924 medlemmar vid årets början men avslutade på 929 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året skedde 60 överlåtelser.

Sedan 2013 är Brf Venus i Täby ansluten till Mitt HSB, en digital tjänst från HSB, för underlättande av hanteringen av ekonomifrågor och ärenden. Där kan även föreningens medlemmar gå in och få information om föreningen.

## Förvaltningskontor

Bostadsrättsföreningens förvaltare, Äklys Reinmann, HSB Stockholm, finns under normala omständigheter tillgänglig i Brf Venus i Täbys lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse. Coronapandemin i 2020 har dock medfört att närvaron varit begränsad då mycket av arbetet skett hemifrån. Bostadsrättsföreningens fastighetsvärd, Ursula Starby, är tillgänglig för medlemmar via telefon måndagar - fredagar kl 9.00-18.00.

## Underhållsplan

Föreningen har under 2017 ändrat till att ha en 50-årig underhållsplan, detta för att långsiktigt kunna planera föreningens periodiska underhåll och de investeringar som krävs framåt. Underhållsplanen har också ändrats så att den tydligare följer fastigheternas ursprungsritningar och styrelsen kan därför på ett bättre sätt planera och budgetera för föreningens framtida underhåll.

<b>Större genomförda projekt under de senaste åren.....</b>	<b>År</b>
Stamrenovering genom relining.....	2009
Byte av fönster, Meteorvägen och Kometvägen .....	2013/15
Installation av elektroniskt passersystem (RCO) .....	2014
Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen .....	2014
Byte av portar mot innergården på Meteorvägen .....	2016
Renovering garage av golv, väggar och tak.....	2014/17
Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter.....	2015/19
Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen.....	2019
Byte av termostatventiler på radiatorer.....	2018
Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen och Kometvägen ..	2017/19
Ny gårdsbelysning .....	2018
Nya träningsredskap i gymmet i Galaxen fritidscenter .....	2018/19
Byte av armaturer till LED i allmänna utrymmen .....	2018
Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och andra allmänna ytor....	2017/18
Förbättrad varmvattencirkulationen på Kometvägen .....	2020
Entrérenovering och ommålning, samtliga entréer och trapphus .....	2018/20
Radonmätning.....	2020
Upprustning av samtliga miljörum .....	2020
Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen inklusive våra övriga lokaler .....	2020
Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans på Kometvägen, höghuset.....	2020
Upphandling av ny tv-leverantör och omförhandling av bredband .....	2020
Nya regler i våra elektronikrum, numer förbjudet att lämna spisar, disk- och tvättmaskiner, kyl-och frysskåp .....	2020
Installation av laddstolpar på Meteorvägen, vid behov .....	Löpande
Upprustning av gemensamhetsytor och lekplatser på innergården.....	Löpande

### Planerade projekt 2021 - 2023

Nya balkonger, samtliga kommer att bytas

Radonsanering

IMD i samtliga lägenheter. IMD (Individuell Mätning och Debitering)

innebär att vi kommer mäta och debitera elförbrukningen per lägenhet.

OVK Meteorvägen

Översyn av parkerings- och garageplatser

Byte av armatur i våra tre tunnelgångar

Målning av våra tre tunnelgångar

OVK Kometvägen

Byte eller ommålning av dörrar i tunnelgångarna

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Den pågående parkeringsfrågan med vår systerförening Jupiter fortsätter under 2021.

Den ursprungliga fordran om ca 4 MSEK är bestriden av Venus och frågan har nu tagits vidare till tingsrätten av Jupiter. Huvudförhandling i tingsrätten är planerad till maj 2021.

## Arbetsgrupper

Arbetsgruppernas möten protokollförs och går igenom på ordinarie styrelsemöten. Generellt så håller arbetsgrupperna ett protokollfört möte per månad, men de kan utökas vid behov.

## Bygg, miljö och lokalvård, BML-gruppen

Gruppen har till uppgift att bevaka och hålla i allt som rör om- och tillbyggnader samt reparationer i våra fastigheter och man ansvarar även för föreningens sophantering och lokalvård.

Under 2020 har mycket av gruppens tid gått åt till arbetet kring balkongprojektet och gruppen har också utvärderat flera leverantörer av IMD till föreningen. Under 2020 avslutades renoveringen av föreningens entréer och våningsplan. Entréerna har målats om och fått nya undertak med bättre ljuddämpning.

Under året har vi genomfört ett arbete med stamspolningen av fastigheternas samtliga stammar. Ett hissavtal med en ny aktör har också startat under 2020.

Vi har också påbörjat arbetet med en översyn av våra parkerings- och garageplatser. Syftet är dels att följa upp att gällande bestämmelser uppfylls men också, om möjligt, att frigöra platser som inte används men som någon medlem ändå hyr. Vi har en stor efterfrågan på garage- och parkeringsplatser och det är av högsta vikt att så många som möjligt får tillgång till en egen parkerings- eller garageplats.

**Säkerhetsgruppen** Gruppens uppgift är att leda arbetet för att skapa en trygg boendemiljö. I gruppens uppgifter ingår bland annat passagesystem, systematiskt brandskyddsarbete och bevakning. Under 2020 påbörjades arbetet med att upphandla nya avtal, då flera löpte ut under andra halvåret 2020 och under första halvåret av 2021.

I gruppens uppgifter ingår även i samarbete med polisen, Grannsamverkan, genom tillsättande och utbildning utav trappvärdar. Arbetet med att tillsätta trappvärdar i samtliga trappuppgångar fortgår.

**Avfallsgruppen** Våren 2020 beslutade styrelsen att starta en projektgrupp (Avfallsgruppen) med uppdraget att ta fram förslag på möjligheter för föreningen att till en rimlig kostnad sortera hushållsavfallet på ett klimat- och miljömässigt lämpligt sätt. Förslaget ska också klara kraven från det EU-direktiv som förväntas komma och vilket Sverige kommer att bli tvunget att följa. Arbetet genomfördes under våren och hösten 2020. Olika förslag togs fram och presenterades för styrelsen. Det förslag som styrelse enades om som på bästa sätt uppfyllde kraven är att sortering ska ske i respektive hushåll med olikfärgade avfallspåsar. Sortering av dessa påsar ska ske på sopstationen. Denna lösning finns i flera kommuner, dock erbjuder inte Täby kommun idag denna.

Täby kommun kommer troligen att erbjuda denna lösning senast när EU-direktivet är beslutat. Styrelsen beslutade därför att vänta med genomförandet av avfallssortering tills Täby kommun erbjuder denna tjänst.

## Informations- och IT-gruppen

Gruppen producerar och ansvarar för information från Brf Venus i Täby styrelse till föreningens medlemmar. Gruppen ansvarar även för att tillräckligt snabbt och stabilt bredband finns att tillgå samt TV-utbud till föreningens 704 lägenheter.

Under 2020 förändrades mycket iom pandemin som inte tillät fysiska möten. Gruppen har istället för dessa arbetet aktivt med att hålla medlemmarna informerade via hemsidan, FB-sidan, Venus-bladet och avisering både i portarna samt i brevinkast. Istället för fysisk föreningsstämma genomfördes den postalt och en höstmötesbroschyr ersatte det vanliga höstmötet i Grindtorpskyrkan.



Vi upphandlade en ny TV-leverantör i början av 2020, Telenor, vilket vi tror blir en teknikförbättring och möjlighet för medlemmar att ta del av kombinationserbudande. Vi hoppas nu i 2021 kunna genomföra Öppet Hus träffar som informerar än mer om det nya avtalet.

I våra fina ommålade entréer på Kometvägen finns det nu nya enhetliga soffor och samtliga entréer har fått nya tavlor med motiv från föreningens gård och fastigheter.

## Trädgårds- och markgruppen, TM

Till våren blev "multiarenan" (den nya bollplanen) klar. Den blev genast en populär plats att vara på bland barn i varierande ålder. Under vintern har arenan inte utnyttjats lika flitigt, men vi hoppas på mycket bollspel nu när våren har kommit. Det är roligt att se när vuxna och barn utnyttjar planen tillsammans. TM-gruppen hoppas också att skrubbsåren har blivit färre nu när asfalten är bytt till miljövänligt konstgräs.

Efter sommaren var det sedan tänkt att byggandet av en större pergola som varit efterfrågad av boende en tid skulle påbörjas. Den entreprenör som anlätades hade till att börja med svårt att få tag i materiel efter allt byggande som varit när det inte hade gått att åka på semester som vanligt på grund av pandemin. Till slut fick de dock tag på materiel och kunde påbörja arbetet. Efter besiktningen, som medförde några anmärkningar, är pergolan nu färdig att användas. Gruppen hoppas på att den kommer att användas flitigt.

Förra årets nationaldagsfirande blev inte heller riktigt som vanligt på grund av pandemin. Solen sken dock från en mer eller mindre klarblå himmel och det var inte lätt att hitta en ledig plats på gården för att fira dagen. Detta är precis styrelsens målsättning: att gården får vara en plats där vi kan träffas och umgås och kanske även lära känna nya personer. Vi väntar nog alla bara på att fler vaccineras och att restriktionerna blir lindrigare.

För övrigt har skötseln av gården fortsatt som tidigare.  
Trevlig sommar och låt oss ses på gården!

## PC City Samfällighetsförening, PC City

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Grindtorpsvägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Stockholm Exergi AB ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av panncentralen. Stockholm Exergi ägs till lika delar av Fortum och Stockholms stad och hette tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

## Ekonomi- och finansgruppen

Gruppen kontrollerar att de övriga grupperna följer den fastställda budgeten samt övervakar löpande kostnader och analyserar avvikelser.

Gruppen ansvarar även för samtliga avtal som tecknas i föreningens namn samt granskar och uppdaterar avtalen tillsammans med ansvarig arbetsgrupp vid behov.

Gruppen hanterar även föreningens lån enligt den finanspolicy som styrelsen antagit. Den föreskriver bl.a. att inga spekulativa investeringar får ske med föreningens medel, men även att lånen ska spridas på olika löptider för att minska risken för plötsliga kostnadsökningar på grund av ett förändrat ränteläge.

För att säkerställa att Brf Venus i Täby bedriver sin verksamhet långsiktigt ekonomiskt hållbart har vi anlitat HSB Stockholm för att framställa en verksamhetsanalys. Verksamhetsanalysen består av två delar, dels en analys av föreningens ekonomi idag och dels görs en 10-års prognos. Nulägesanalysen är en genomlysning av föreningens verksamhet i syfte att identifiera förbättringsmöjligheter. 10-årsprognosen visar föreningens möjlighet att finansiera större framtida underhållsåtgärder, vad det får för effekt på föreningens ekonomi och vad det ställer för krav på föreningens avgiftsnivå.

Brf Venus i Täby står inför väldigt stora underhållsåtgärder under den kommande 10-årsperioden. Föreningen planerar att genomföra en större balkongrenovering inom de närmaste åren. Totalt beräknas underhållet för 10-årsperioden uppgå till drygt 300 mkr. Brf Venus i Täby har dock ett stabilt utgångsläge med en låg belåning som ger utrymme för att ta de lån som krävs för att finansiera de stora underhållsåtgärderna. De stora räntekostnaderna för de nya lånen tillsammans med de allmänna kostnadsökningarna får dock en stor effekt på föreningens ekonomi. I syfte att komma i fas med de nya högre kostnaderna kommer avgiften behöva höjas under början av år 2021. Vad den procentuella höjningen blir kommer att kommuniceras i samband med höstinformation som delges medlemmar i november/december. Efter genomförandet av balkongrenoveringarna beräknas föreningens avgifter därefter att utvecklas i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Jämfört med 2019 är det en förbättring med 2 462 tkr. Framsta anledningen är ökade intäkter, i och med avgiftshöjningen, men även att vissa driftskostnader blev lägre än förväntat.

Förändringen av resultatet förklaras mer detaljerat under rubrikerna nedan.

## Rörelseintäkter

De ökade intäkterna beror främst på avgiftshöjning om 5 % som gjordes fr.o.m. januari 2020.

De övriga intäkterna visar inga stora förändringar.

## Rörelsekostnader

En del kostnader ökade medan andra har minskat, men netto resulterade det i att rörelsekostnaderna sjönk med ca 1 000 tkr. Vattenskadorna var inte bara färre utan även mindre kostsamma under året och är därför den enskilt största posten som påverkat detta.

Nedanstående drifts- och underhållskostnader visar de med störst förändring jämfört med föregående år.

## Drift och underhåll

Snöröjning:

Denna kostnad är beroende av vädret och blev i år cirka 300 tkr lägre 2020 jämfört med 2019.

Reparationer:

Som nämnts ovan minskade kostnaden för vattenskadorna med ca 1 000 tkr. En post som dock har fortsatt att öka är underhåll av vatten och avlopp. Det som omfattas i denna post är stamstopp och mindre vattenläckage som upptäckts innan de leder till vattenskadorna. Denna post ökade från 257 tkr 2019 till 680 tkr 2020.

Kostnad för, el, värme och vatten:

Jämfört med 2019 sjönk dessa kostnader med 117 tkr, 399 tkr, respektive 118 tkr. Elkostnaden har minskat succesivt sedan 2018 från 1 631 tkr till 1 328 tkr 2020. En bidragande orsak är det byte till energisnål LED belysning i alla allmänna utrymmen samt utomhus som gjordes mellan 2018–2019. Även nyckeltalet för energikostnader visar på en nedgående trend de senaste 3 åren.

Sophämtning:

En kostnad som ökat, dels på grund av en prisjustering från leverantören men även på grund av att föreningen varit tvungen att beställa extra hämtningar av olika skäl.

Premien för fastighetsförsäkring:

Denna höjdes för 2020 med ca 373 tkr då föreningen har haft många vattenskador under de senaste åren. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

## Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader avser kostnader för bevakning, leasing av gymutrustning, förbrukningsmaterial, telefon, konsult och diverse administrationskostnader. Dessa ökade något under 2020, framför allt kostnaden för förbrukningsvaror och diverse administrativa poster.

## Planerat underhåll

Planerat underhåll under räkenskapsåret uppgick till ca 1,6 mkr.

Årets planerade underhåll är uppdelade på:

Hissreovering 220 tkr

Nya tryckstegringspumpar 288 tkr

Modernisering av bollplaner och ny pergola 764 tkr

Asfaltering av parkeringsplatser 160 tkr

Laddstolpar till elbilar 183 tkr

## Personalkostnader och arvoden

Arvode och löner uppgår totalt till ca 1 600 tkr och ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

## Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar är oförändrad jämfört med föregående år.

## Finansiella poster

Räntesatsen är fortsatt låg med en snittränta på 0,82 %. Räntekostnaderna ökade dock något på grund av ett nytt lån om 5 000 tkr som togs för balkongprojektet under 2020.

Föreningen har också fortsatt att amortera på de tidigare bundna lånen. Amorteringarna för året uppgick till 1 250 tkr.

## Balansräkning

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen, dvs 2020-12-31.

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

Föreningen har pågående investeringar om 18 000 tkr. Dessa avser startkostnader för kommande balkongbyte, individuell mätning av el, trapphusmålning och underhåll av skyddsrummen.

Föreningens totala tillgångar, dvs fastighetens värde, likvida medel och fordringar, uppgår till 164 000 tkr inklusive de pågående investeringarna. Föregående år var siffran 151 000 tkr.

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

Föreningens egna kapital uppgår till 42 461 tkr, mot 36 710 tkr förra året. Det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond, balanserat resultat och årets resultat. Förändringen av eget kapital påverkas av årets resultat. Ett negativt resultat innebär att det egna kapitalet minskar och vid ett positivt resultat ökar det.

### Kassaflöde

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret. Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande verksamheten. Det man tittar på är sådant som påverkar likviditeten som exempelvis, löpande utgifter, amorteringar, upptagande av nya lån och investeringar i fastigheten.

Föreningens kassaflöde var positivt 2020, dvs mera intäkter än utgifter. Det nya lånet bidrog till det positiva kassaflödet. Lånet togs för att betala de första lyften för balkongprojektet. Likviditeten har successivt byggts upp under året och var vid årets slut ca 12 000 tkr.



## Sparande och nyckeltal

Hur god ekonomi har föreningen? Vad säger föreningens nyckeltal? I resultaträkningen kan det vara svårt att utläsa hur det går för föreningen, vilka siffror ska man fokusera på och vad säger dessa? Nedanstående kapitel visar föreningens sparande, räntekänslighet och belåning per kvadratmeter.

## Sparande till framtida underhåll

1

### Föreningens sparande

Steg 1

Årets resultat	5 751 703
Avskrivningar (+)	3 660 759
Planerat underhåll (+)	1 653 339
Jämförelsestörande poster (+-)	0
<b>Årets sparande per kvm yta</b>	<b>11 065 801</b>

Steg 2

Årets sparande / Total yta  
11 065 801 / 60 587

**Årets sparande per kvm total yta 183**

Hur mycket får föreningen  
över för framtida underhåll  
och investeringar?

#### Högt eller lågt sparande?

Hög	> 251 kr/kvm
Normal	171 - 250 kr/kvm
Låg till måttlig	101 - 170 kr/kvm
Låg	< 100 kr/kvm

Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och eventuella jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll och investeringar. Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår.

## Sammanfattning

Föreningens sparande ökade under 2020. Sparandet är vad som blir över när löpande rörelsekostnader (exklusive avskrivningar och planerat underhåll) och räntekostnader har betalats. Sparandet går till olika saker varje år. Föreningen kan amortera, spara på ett bankkonto eller utföra planerade underhåll eller investeringar. Underhålls- och investeringskostnader skiljer sig mycket från år till år och därför bör målsättningen vara att sparandet ska motsvara den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnaden över 50 års tid.

## Räntekänslighet

2

### Föreningens räntekänslighet\*

#### Långfristiga lån

111 125 000

/

#### Årsavgifter BR

35 133 588

=

### Föreningens räntekänslighet

3

\* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 7 behöver man höja intäkterna med 7% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Om räntan stiger en procentenhet

#### Bra eller mindre bra?

< 5 = Bra

5-10 = Normalt

> 15 = Undermåligt

## Belåning per kvadratmeter av total yta

3

### Långfristiga lån per kvadratmeter total yta

#### Långfristiga lån/yta

111 125 000 / 60 587

=

1 834

Har föreningen ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering.

Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

#### Bra eller mindre bra?

Låg belåning

Låg till måttlig belåning

Måttlig till hög belåning

Hög belåning

<3 000 kr/kvm

3 001 - 8 000 kr/kvm

8 001 - 15 000 kr/kvm

> 15 000 kr/kvm

Föreningen ligger bra till när det gäller belåning och räntekänslighet. Detta gäller dock året som har gått men säger inget om framtiden. Detta kommer att förändras mycket de närmaste åren på grund av stora pågående och kommande underhållsåtgärder som innebär utökad belåning. Hur detta kommer att påverka föreningens ekonomi långsiktigt besvaras i en 10-årsprognos som har gjorts på styrelsens beställning.

### Övriga nyckeltal (Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	40 869	39 375	38 875	39 052	37 353
Årets resultat efter finansiella poster	5 752	3 290	-969	-5 046	696
Soliditet	26%	24%	22%	22%	25%

### 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	40 869 215
Rörelsekostnader	-34 079 819
Finansiella poster	-1 037 692
<b>Årets resultat</b>	<b>5 751 703</b>
Planerat underhåll	1 653 339
Avskrivningar	3 660 759
<b>Årets sparande</b>	<b>11 065 801</b>

**Årets sparande per kvm total yta 183**

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 442 495	0	10 336 955	17 640 640	3 289 920
Reservering till fond 2020			3 032 000	-3 032 000	
lanspråktagande av fond 2019			-1 653 339	1 653 339	
Balanserad i ny räkning				3 289 920	-3 289 920
Årets resultat					5 751 703
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 442 495</b>	<b>0</b>	<b>11 715 616</b>	<b>19 551 899</b>	<b>5 751 703</b>

### Förslag till resultatdisposition

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	20 930 560
Årets resultat	5 751 703
Reservering till underhållsfond	- 3 032 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 653 339
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>25 303 602</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>25 303 602</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	40 869 215	39 374 641
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-25 169 957	-26 736 831
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 940 650	-1 663 931
Planerat underhåll		-1 653 339	-1 418 918
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 655 114	-1 614 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 759	-3 660 759
Summa rörelsekostnader		<u>-34 079 819</u>	<u>-35 094 523</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 789 395</b>	<b>4 280 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 400	6 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 056 092	-996 478
Summa finansiella poster		<u>-1 037 692</u>	<u>-990 198</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 751 703</b>	<b>3 289 920</b>





**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 131 593 684 135 254 443

Pågående nyanläggningar

Not 8 18 020 139 6 178 181

149 613 822 141 432 624*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

149 614 322 141 433 124**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

128 206 175 777

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 983 013 5 442 334

Placeringskonto HSB Stockholm

101 101

Övriga fordringar

Not 10 34 401 218 360

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 2 040 864 820 293

9 186 585 6 656 865

Kortfristiga placeringar

Not 12 5 000 000 2 500 000

Kassa och bank

Not 13 79 343 70 416

Summa omsättningstillgångar

14 265 929 9 227 281**Summa tillgångar****163 880 251 150 660 405**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 442 495

5 442 495

Yttre underhållsfond

11 715 61610 336 955

17 158 111

15 779 450

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

19 551 899

17 640 640

Årets resultat

5 751 7033 289 920

25 303 602

20 930 560

Summa eget kapital

42 461 71336 710 010**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

104 875 000105 750 000

104 875 000

105 750 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 250 000

1 250 000

Leverantörsskulder

4 306 984

1 230 858

Skatteskulder

207 652

139 689

Fond för inre underhåll

337 954

357 188

Övriga skulder

Not 16

154 231

110 665

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

5 286 7185 111 995

16 543 538

8 200 395

Summa skulder

121 418 538

113 950 395

**Summa eget kapital och skulder****163 880 251****150 660 405**

<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	5 751 703	3 289 920
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 660 759	3 660 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 412 462	6 950 679
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-989 041	-284 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 343 143	-833 984
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 766 564	5 832 501
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-11 841 958	-2 430 432
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 841 958	-2 430 432
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 125 000	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 125 000	-875 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 049 606</b>	<b>2 527 069</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 012 851</b>	<b>5 485 782</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 062 458</b>	<b>8 012 851</b>

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

## 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 1,68% av anskaffningsvärdet.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### 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.

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	36 891 852	35 133 888
Hyror	3 584 409	3 560 411
Övriga intäkter	601 858	907 367
Bruttoomsättning	<u>41 078 119</u>	<u>39 601 666</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-208 904	-226 766
Hyresförluster	0	-259
	<b>40 869 215</b>	<b>39 374 641</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 728 406	4 013 146
Reparationer	4 501 056	5 558 736
El	1 327 897	1 494 609
Uppvärmning	6 013 154	6 412 295
Vatten	1 617 290	1 734 809
Sophämtning	1 459 824	1 297 269
Fastighetsförsäkring	1 220 287	847 333
Kabel-TV och bredband	1 142 545	1 144 463
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 204 016	1 167 408
Förvaltningsarvoden	2 811 327	2 893 166
Övriga driftkostnader	144 155	173 598
	<b>25 169 957</b>	<b>26 736 831</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	224 454	286 961
Hyror och arrenden	209 287	240 412
Förbrukningsinventarier och varuinköp	524 188	329 575
Administrationskostnader	531 172	404 678
Extern revision	74 334	48 000
Konsultkostnader	197 615	174 705
Medlemsavgifter	179 600	179 600
	<b>1 940 650</b>	<b>1 663 931</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	994 113	1 004 672
Revisionsarvode	26 778	15 728
Övriga arvoden	119 748	99 969
Löner och övriga ersättningar	115 650	132 600
Sociala avgifter	337 651	359 240
Övriga personalkostnader	61 174	1 875
	<b>1 655 114</b>	<b>1 614 084</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 916	2 241
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 488	2 163
Övriga ränteintäkter	1 996	1 876
	<b>18 400</b>	<b>6 280</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 054 485	993 572
Övriga räntekostnader	1 607	2 906
	<b>1 056 092</b>	<b>996 478</b>

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	217 374 074	217 374 074
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 072 674</b>	<b>224 072 674</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-88 818 231	-85 157 472
Årets avskrivningar	-3 660 759	-3 660 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 478 990</b>	<b>-88 818 231</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>131 593 684</b>	<b>135 254 443</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	538 000 000	538 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	491 000 000	491 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	9 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 048 800 000</b>	<b>1 048 800 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 178 181	3 747 749
Årets investeringar	11 841 958	2 430 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>18 020 139</b>	<b>6 178 181</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 171	202 210
Övriga fordringar	17 230	16 150
	<b>34 401</b>	<b>218 360</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 020 653	771 255
Upplupna intäkter	20 211	49 038
	<b>2 040 864</b>	<b>820 293</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	2 500 000
	<b>5 000 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Nordea	75 967	67 040
Nordea plusgiro	3 377	3 377
	<b>79 343</b>	<b>70 416</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788931383	0,96%	2024-10-16	36 000 000	0
Nordea	39788938361	0,96%	2024-10-16	35 500 000	500 000
Nordea	39788963994	0,99%	2025-04-17	34 625 000	750 000
Nordea	39788995748	0,35%	2021-03-18	5 000 000	0
				111 125 000	1 250 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 104 875 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 104 875 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 122 267 300 122 267 300

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	6 250 000	1 250 000
	<b>6 250 000</b>	<b>1 250 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	47 020	30 720
Källskatt	103 310	62 547
Övriga kortfristiga skulder	3 901	17 398
	<b>154 231</b>	<b>110 665</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	152 196	120 435
Förutbetalda hyror och avgifter	3 520 485	3 240 145
Övriga upplupna kostnader	1 614 037	1 751 415
	<b>5 286 718</b>	<b>5 111 995</b>

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Förlikning med Brf Jupiter i en tvist gällande parkeringsplatserna. Detta förklaras mera i förvaltningsberättelsen under rubriken "väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång".

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Proprieborgen för panncentralen Citys räkning gentemot AB Fortum Värme sammägd med Stockholm Stad	22 000 000	22 000 000
---	------------	------------

Anders Wahlberg

Anders Wahlberg

Erik Jacobsson

Erik Jacobsson

Eva Lindberg

Eva Lindberg

Göte Nilsson

Göte Nilsson

Hans Jansson

Hans Jansson

Hans Willebrand

Hans Willebrand

Lars Erik Lundqvist

Lars Erik Lundqvist

Magnus Deutgen

Magnus Deutgen

Magnus Tängring

Magnus Tängring

Sebastian

Sebastian

Vår revisionsberättelse har 16 - 4 -2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Patrik Modig

Patrik Modig  
Av föreningen vald revisor

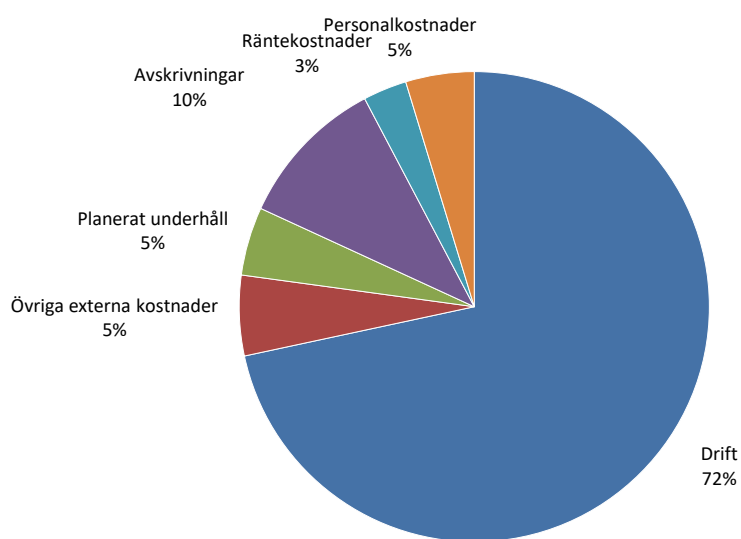
Josef Hagstedt

Josef Hagstedt  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

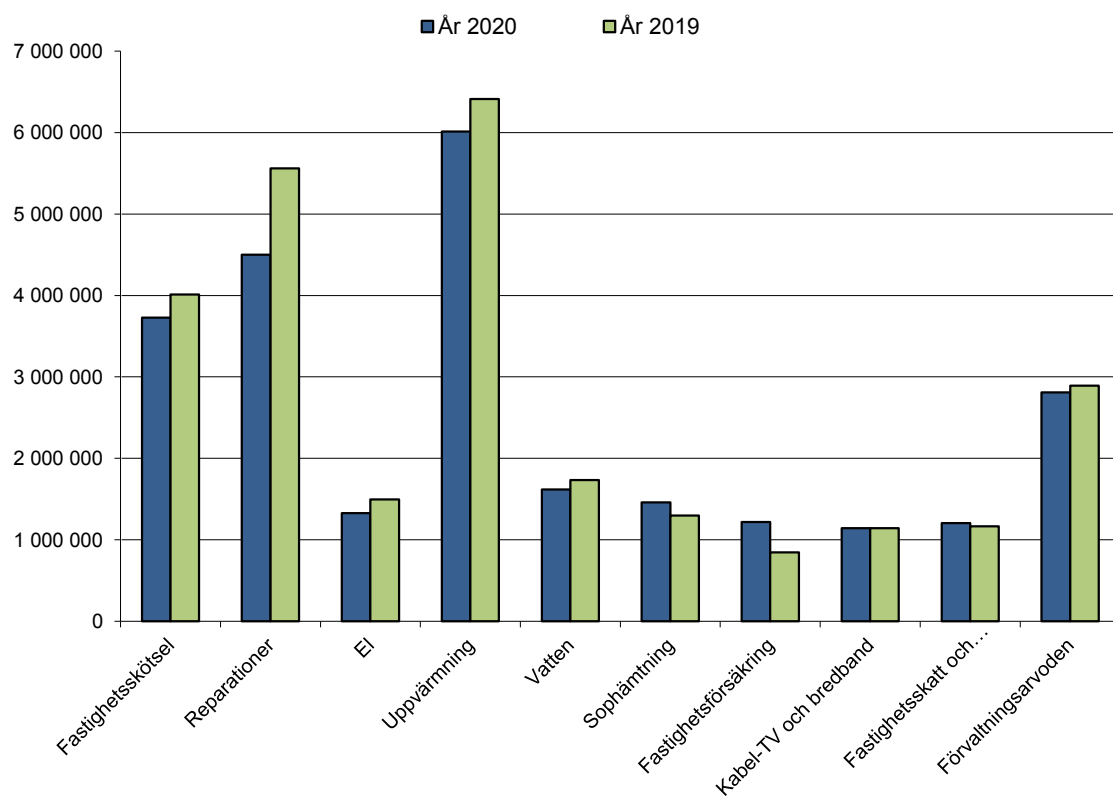




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Venus i Täby  
Org.nr. 716000-1009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Venus i Täby för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 3-24.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Venus i Täby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 16/4-2021

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

Patrik Modig  
Föreningsrevisor



Affärs & Tidskriftstryck AB  
Vallentuna 2021



# Verifikat

Transaktion 09222115557445376732

## Dokument

### Årsredovisning Venus 2020

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2021-04-19 10:27:16 CEST (+0200) av Sofia  
Parmström (SP)

Färdigställt 2021-04-21 07:29:30 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Sofia Parmström (SP)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

sofia@brfvenustaby.se

+46708698403



Signerade 2021-04-21 07:29:30 CEST (+0200)

### Göte Nilsson (GN)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

gote@brfvenustaby.se

+46704241755



Signerade 2021-04-19 11:06:27 CEST (+0200)

### Magnus Tångring (MT)

HSB HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

magnus@brfvenustaby.se

+46733233458



Signerade 2021-04-19 10:59:20 CEST (+0200)

### Anders Wahlberg (AW)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

anders@brfvenustaby.se

+46708441190



Signerade 2021-04-19 22:01:01 CEST (+0200)

### Erik Jacobsson (EJ)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

erik@brfvenustaby.se

+46705120585



Signerade 2021-04-19 11:19:36 CEST (+0200)

### Eva Lindberg (EL)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

eva@brfvenustaby.se

+46722272725



Signerade 2021-04-20 09:15:37 CEST (+0200)

### Hans Jansson (HJ)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY

hans.jansson@hsb.se

+46705518020



### Hans Willebrand (HW)

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY


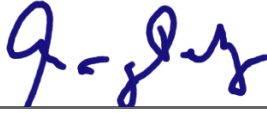


hans@brfvenustaby.se

+46730732656



# Verifikat

Transaktion 09222115557445376732

<p><i>Signerade 2021-04-19 10:48:21 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>Signerade 2021-04-19 14:28:28 CEST (+0200)</i></p>
<p>Lars Erik Lundqvist (LEL) HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY larserik@brfvenustaby.se +46762569091</p> <p></p> <p><i>Signerade 2021-04-20 14:36:08 CEST (+0200)</i></p>	<p>Magnus Deutgen (MD) HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY magnusd@brfvenustaby.se +46707334602</p> <p></p> <p><i>Signerade 2021-04-20 10:07:18 CEST (+0200)</i></p>
<p>Patrik Modig (PM) HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VENUS I TÄBY patrikjohan.modig@gmail.com +46761363021</p> <p></p> <p><i>Signerade 2021-04-19 10:48:46 CEST (+0200)</i></p>	<p>Josef Hagsten (JH) Trant Thorton josef.hagsten@se.gt.com +46768361580</p> <p></p> <p><i>Signerade 2021-04-21 07:24:03 CEST (+0200)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

