



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Björklången i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Björklången i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tomas Ahron	Ordförande	
Fredrik Almgren	Ledamot	
Yvonne Griffel	Ledamot	
Åke Hultman	Ledamot	HSB-ledamot
Ove Mattsson	Ledamot	
Anna-Karin Åkerström	Ledamot	
Fredrik Fransson	Suppleant	
David Rubarth	Suppleant	
Molly Uddenberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Ahron, Åke Hultman, Ove Mattsson, Fredrik Fransson, David Rubarth och Molly Uddenberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Urban Möller	Ordinarie Intern	
Johan Aron Hjorth	Suppleant Intern	

Valberedning

Wanja Davidsson	Sammanställande
Sandra Ehne	
Jon Emsheimer	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

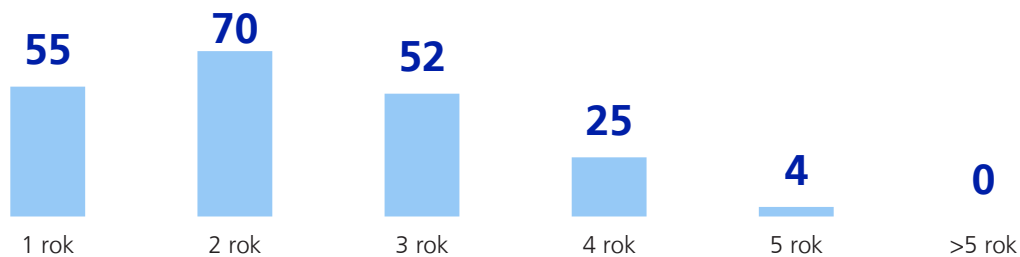
Fastigheten bebyggdes 1961 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 266 m², varav 12 171 m² utgör lägenhetsyta och 1 095 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 206 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Industriebetong	263 m ²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Utlånas till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Måla/täta golvet i undercentralen	2020	För att undvika läckage till föreningslokalen.
Uppfräschning av entréer	2020	Ommålning, montering av wallpads.
Byte ytterdörrar baksidan av låghus samt tre ytterdörrar höghus	2020	Samtliga bytta. Samt målning av hissdörrar. Drevs av arbetsgrupp utsedd av stämma 2017.
Asfaltera framför låghuset	2020	
Byte av torktumlare	2019 - 2020	
Byte av branddörrar i höghus	2018	
Uppfräschning av föreningslokalen	2018	
Renovering av expedition	2018	
Tvätt av utrymningstrappa i höghus	2017	
Utomhusarmaturer	2017	Detta arbete utfördes 2017-01 Byte av samtliga armaturer utomhus till nya med LED-ljuskälla.
Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus	2017	Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.
Vattenledning, avloppstam, dagvattenstam	2016	
Tvätt av entréer i höghus	2016	Stor rengöring
Målning av p-platser	2016	Bakom låghus
Grillplats	2015	Två nya grillar installerades bakom låghuset
Balkongbesiktning	2015	20 % av balkongerna besiktigades, för att få fram konditionen av dessa. Bedömningen var att stommarna är bra men att det på vissa platser har spruckit loss betong som bör tas bort. Ny besiktning rekommenderades utföras om fem år.
Garagedörrar utbytta	2015	Nya dörrar installerades i höghusgaragen.
Trapphusbelysning utbytt	2015	Ny trapphusbelysning installerades i samtliga trapphus samt i höghusens utrymningstrappor. Den nya har LED som ljuskälla och tänder mycket snabbt jämfört med den gamla.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av målning allmänna ytor samt fönster i låghuset	2021	
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an	2021	Vattenledning till låghus byttes 2016.
Cykelskjul	2021	Utemiljögruppens arbete med cykelparkering har prioriterats för 2021 och utrymme skapats i budget för 2021.
Asfaltera runt 29 och 33	2021	Provisorisk lagning 2020.
Balkonger	2021	Föreningen genomförde en balkongbesiktning under 2016 och har 2018, med hjälp av ÅF, tagit in offerter. Extrastämma genomfördes 2019. Ärende i Hyresnämnd påbörjat 2019 avvaktar fortfarande beslut. Bygglovsansökan har uppdaterats under 2020.
Armatyrbyte tvättstugor och eventuellt källare och vind	2021	Till LED-armaturer.
Putsning och målning nedre del av fasad i låghuset	2022	
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2022	
Asfaltera runt höghusen	2023	
Stampolning	2025	
Översyn uppvärmningslösning	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HSAB	Hissbesiktning
Stockholms Hiss & Elektronik AB	Hisservice
Parkservice AB	Sommar- och vinterunderhåll utomhus
NP-Gruppen AB	Röjer bort snö och istappar från våra tak
Stockholm Exergi/Fortum	Fjärrvärme och elnät
Luleå energi AB	Elleverantör, upphandlade av HSB Stockholm och upphandlar i sin tur el från olika marknader. Vårt pris är beroende av hur bra Luleå energi gör sina inköp.
Aremo	Klottersanering
Spiridon	Städning
Stockholms Stadsnät	Bredband. Gruppanslutning av samtliga lägenheter med 200/200 Mbit/s
ComHem	KabelTV, basutbud till samtliga
Veolia Recycling	Grovsopor
Stockholm Vatten	Sophämtning samt vatten och avlopp
Securitas	Parkeringsövervakning och fastighetsjour dygnet runt
Veterankraft	Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Detta är en förutsättning för att kunna hålla avgifterna på en bra nivå. Just nu ligger vår förening lite över genomsnittet i avgifter per kvadratmeter boyta.

Styrelsen agerar för att där det är möjligt se över föreningens kostnader och fatta beslut som syftar till att försöka sänka eller motverka ökning av befintliga kostnader.

Vi har under en längre tid gynnats av låga räntor. Vår genomsnittliga låneränta är just nu omkring 0,89%. Denna situation har minskat våra kostnader för räntor och ökat möjlighet att amortera på våra lån. Vår belåningsgrad per kvadratmeter boyta är jämförelsevis mycket låg. Det skapar en långsiktig situation där föreningens känslighet för eventuellt stigande räntor framöver har kunnat minskas. Det gör även att vår soliditet har stärkts.

I slutet av 2020 påbörjades ökningen av vår tomträttsavgäld. Det första större steget i den ökningen kommer under 2021. Enligt beräkningen är ökningen fullt införd år 2025 och är då 1 930 tkr per år. Det är 1 230 tkr högre per år än under 2019. Denna typ av höjning drabbar samtliga bostadsrättsföreningar som har tomträtt.

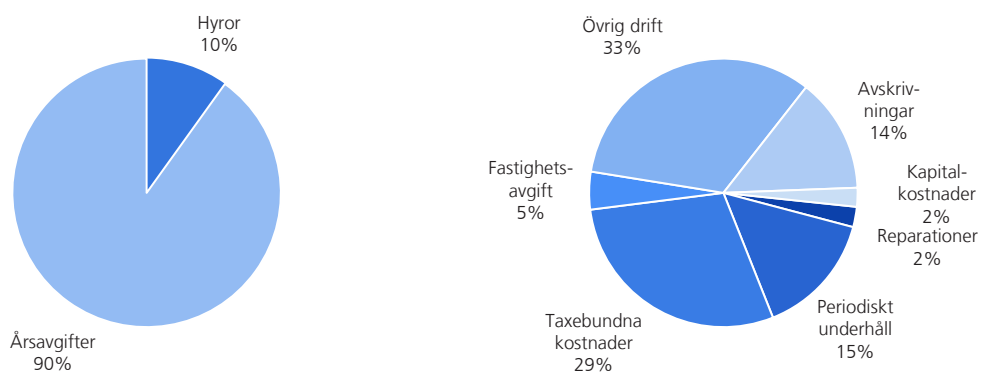
Föreningens totala intäkter för 2021 beräknas till 9 502 tkr.

Föreningens ekonomi är alltså god men det kräver löpnade varsamhet och arbete för att den skall fortsätta vara god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 571 479	8 015 315
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 507 079	9 732 563
Finansiella intäkter	137	123
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	144 429
Ökning av kortfristiga skulder	0	161 033
	9 507 216	10 038 148
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 348 168	5 644 258
Finansiella kostnader	171 558	214 566
Ökning av kortfristiga fordringar	120 560	10 683
Minskning av långfristiga skulder	4 300 000	7 612 476
Minskning av kortfristiga skulder	229 151	0
	11 169 437	13 481 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 909 259	4 571 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 662 221	-3 443 835

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under 2020

Andrahandsupplåtelser

Styrelsen har under året beviljat tolv andrahandsupplåtelser men även nekat några. Det har lett till att vi har hanterat totalt tre fall av dessa i Hyresnämnden. Föreningen har vunnit dessa. Tyvärr är det föreningens uppfattning att det under året har pågått ett par olovliga andrahandsupplåtelser. Vi vill påminna om att den som utan tillstånd upplåter sin lägenhet i andra hand bryter mot stadgarna och lagen samt även är på ekonomiskt obestånd mot föreningen då den avgift för andrahandsupplåtelse som föreningen tar ut då inte blir betald.

Arbetsgrupper

För att driva vissa större uppgifter delar styrelsen upp det i arbetsgrupper som driver olika uppgifter. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande arbetsgrupper.

- Avtalsammanställning
- Balkongreovering
- Brandskyddsgrupp
- Byte av vattenledning 29:an och 33:an
- Dräneringsgruppen – vattenpölen
- Entréer inkl. portlösning
- Fasadvätt
- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll
- Stadagegrupp
- Tilluft tvättstugor
- UPS – batteribackup till trapphusbelysning
- Utegrupp
- Yttre fastighetsskötsel
- Årstafältet/Exploateringskontoret

Armatyrbyte tvättstugor, vind och källare

Vi har inte mäktat med att få igång utbytet av armaturer i tvättstugor, vind och källare under 2020 som var förhoppningen. Arbetet har därför skjutits till 2021.

Asfaltering

I början av sommaren 2020 genomfördes lagningar av de större skador som fanns i asfalteringen bland annat runt låghuset. Den stora fördjupningen som finns vid infarten från Sandfjärdsgatan mot 29:an kunde inte åtgärdas på detta sätt. Vi har kring den konsulterat extern expert för att föreslå en lösning.

Avgiftsskulder

Varje månad är det flera medlemmar som inte betalar sin avgift i tid. Styrelsen brukar försöka kontakta dessa och påminna dem för att det inte skall gå till inkasso. Vi vill dock starkt rekommendera samtliga medlemmar att välja att betala sina avgifter via eFaktura eller Autogiro för att inte riskerar att missa.

Balkonger

Arbetet kring balkongprojektet har fortgått under året. Det finns olika delar i projektet.

Den ena är att ersätta de befintliga balkongerna med nya med ökad djup och inglasning. Föreningens extrastämma 2019-01-31 beslöt där med kvalificerat majoritet att gå vidare. I samtyckesprocessen som följde fick vi in samtycken från nästan samtliga medlemmar. Eftersom vi inte fick samtycke från samtliga inlämnade vi ett ärende till Hyresnämnden i juni 2019 om att fastställa stämmans beslut. Under 2019 besvarade vi yttranden från föreningens motparter i det ärendet. Under 2020 har inget ytterligare hänt utan vi avvaktar fortfarande att Hyresnämnden skall kalla till sammanträde för att avgöra ärendet.

Parallellt har vi lämnat in ansökan om bygglov under slutet av 2019. Tyvärr yttrade sig nämnden negativt kring detta. Vi drog därför tillbaka ansökan i början av 2020. Sedan arbetade vi med en förnyad ansökan. Den lämnades in i juni 2020. I slutet av oktober fick vi reda på att Stadsbyggnadskontoret var negativt inställda även till denna. Vi lämnade

in ett yttrande där vi bemötte deras synpunkter och bland annat pekade på att liknande bygglov beviljats på andra likartade fastigheter. Tyvärr har det inte fått stadsbyggnadskontoret att ändra sig. De svarade bland annat att beviljandet av andra bygglov vi pekade på var misstag.

Vårt ärende kommer formellt att hanteras på nämndsammanträde i mars 2021. Vi hoppas att nämnden beviljar det. Om inte kommer vi att behöva överväga ett överklagande. Flera konsulter vi har rådfrågat anser att vår ansökan är rimlig.

Den andra delen i projektet avser att förse lägenheter som saknar balkong med balkong. Det kommer endast att komma i fråga om vi lyckas genomföra den första delen. Även vad avser denna andra del beslöt föreningens extrastämma 2019-01-31 med kvalificerad majoritet att vi skulle fortsätta. I samtyckesprocessen var det flera än för den första delen som inte ville ge sitt samtycke. Föreningen ingav under hösten 2020 en begäran till Hyresnämnden om att fastställa även den andra delen.

Bredband

År 2020 var vårt femte och sista i det avtal om gruppanslutning via Stockholms Stadsnät AB som vi inledde 2016-01-01 och som ursprungligen gav samtliga medlemmar en hastighet på 100 Mbit/s både upp och ner. Detta ökades under avtalstiden till 200/200 Mbit/s. Styrelsen genomförde under 2020 en förnyad upphandling av gruppanslutningen. Resultatet av det är att vi förnyade vårt abonnemang med samma leverantör i ytterligare fem år från 2021-01-01 men med uppgraderad hastighet till 1000/1000 Mbit/s. Det är värt att vara medveten om att för att kunna uppnå den hastigheten krävs det att dator och router klarar den farten på sina internetgränssnitt

Cykelrensning

Det har genomförts en cykelrensning i augusti.

Digitala TV-kanaler

Under 2020 har ComHem slutat att distribuera analoga sändningar via kabel-TV.

Entréer

Samtliga entréer i föreningen har fräschats upp. Entréerna i låghuset har målats om. Entréerna i höghuset har bättrats på genom lagning av kakelskador. I samtliga entréer har gamla anslagstavlor ersatts av digitala informationsdisplayer. På dessa publicerar föreningen löpande medlemsinformation. Så var uppmärksamt på dessa. Sidodörrar på höghuset har bytts ut.

Facebook

Det finns en grupp på Facebook där boende i föreningen kan diskutera. Vi vill dock påminna att det inte är en kanal för felanmälan eller för att kontakta styrelsen.

Förvaring av saker utanför lägenheterna

Styrelsen har löpande påmint att inga saker får förvaras utanför lägenheterna. Detta gäller skor, barnvagnar, pulkor, dörmattor etc. Dessa får inte vara i allmänna utrymmen både för att städningen skall fungera och för att inte utgöra fara vid till exempel brand.

Grannsamverkan

Det har inkommit förslag på att föreningen skall anslutas sig till polisens verksamhet för grannsamverkan. För detta krävs det en kontaktperson. Styrelsen har efterfrågat en sådan kontaktperson bland de boende.

Hissar

Vi har haft återkommande problem med hissarna, framförallt i 29:an. Hissfirman menar att anledningen är att lilla hissen i 29:an har en mindre bra styrning. Tidigare hade de sagt att vårt system var väldigt bra. Sedan har de återkommit och sagt att det kan vara nödvändigt att reovera hela hissen för 400-450 tkr. Det är så mycket pengar att vi skulle behöva driva detta som ett större arbete. Styrelsen har därför tillsatt en arbetsgrupp som kan jobba med detta.

Hundrastning och skyltning

Under året har det diskuterats det tilltagande problemet med rastning av hundar på föreningens mark. Flera skyltar om att detta inte är tillåtet har inköpts och satts upp.

Klotter

Det är ett löpande problem med klotter. Styrelsen har sedan flera år diskuterat olika idéer med planteringar, staket, graffitikonst etc. för att minska problemet. Det är dock svårt att hitta en lösning som skulle fungera och är ekonomiskt rimlig.

Likviditet och budgetbalans

Föreningens revisorer har förra året påpekat att vi har haft onödigt hög likviditet och onödigt högt driftsnetto. Frågan är om det skulle innebära att föreningen kunde sänka avgifterna.

Styrelsen har ansett att detta är försvarbart givet att vi har avvägt situationen för att klara uppstarten av balkongreoveringen utan att en akut likviditetskris skall uppstå. Eftersom uppstarten av balkongprojektet förskjutits mycket mer än förväntat har vi minskat vår överlikviditet genom att amortera 3 miljoner på ett lån som lades om 2020-09-01. Föreningens ekonomi har de senaste åren gynnats även av det extremt fördelaktiga ränteläget.

Dessutom har under 2020 intrapningen till den högre tomträttsavgälden påbörjats. Effekten under 2020 var liten eftersom endast det sista kvartalet påverkades. Den första stora effekten kommer att märkas under 2021. Vid fullt införd höjning kommer vi att ha ökat vår kostnad för tomträttsavgälden med 1 242 tkr per år för att bli 1 930 tkr per år från och med år 2025.

Styrelsen anser därför inte att det finns skäl att sänka avgifterna.

OVK

Styrelsen genomförde ett offertarbete och utsåg företag att genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under 2020. På grund av pandemin och situationen kring denna har genomförandet skjutits upp i flera steg. Nuvarande plan är att genomföra OVK i april 2021.

Portar på baksidan av låghuset

Portarna på baksidan av låghuset har under året bytts ut. Dessutom har en del av karmarna åtgärdats.

Smarta Lås

Det har monterat så kallade smarta lås på ett antal portar i föreningen. De är till för att hemtjänst skall kunna komma in utan att hantera olika nycklar för alla fastigheter.

Sophantering

Våra fastigheter har fortfarande sopnedkast i drift. Detta har både fördelar och nackdelar. I låghuset fungerar det relativt bra. Däremot har vi återkommande problem i höghusen med sopstopp då boende kastar ner saker som inte skall kastas ner där som till exempel kuddar och kartonger. Det är dessutom ett problem att bristfälligt förpackade sopor vållar problem i soprummen då soppåsen briserar vid landning och sopor flyger ut, särskilt påsar med kattsand.

Reglerna kring sopsortering kommer troligen att ändras så att vi på sikt kommer att tvingas stänga våra sopnedkast och istället bygga sophus utanför våra fastigheter.

Stadgeuppdatering

Vid stämman 2020-06-01 genomfördes första röstningen om nya stadgar.

Stockholms Stad via Fastighetskontoret

Stockholms stad äger via fastighetskontoret en lägenhet i föreningen. Denna upplåts i andra hand inom staden för att nyttjas som boende för personer med biståndsbeslut. Tyvärr har vi haft störningsärenden kring denna lägenhet. Föreningen har ingen möjlighet att neka staden att upplåta lägenheten i andra hand. Vi har däremot arbetat aktivt med att kommunicera med staden om dessa störningar.

Styrelsearvode

Stämman beslutade att styrelsearvodet för 2020 är 127 875 kronor. Utöver det har det till medlemmar i styrelsen utgått ersättning med totalt 47 516 kronor för så kallat extra arbete. Extra arbete är sådant som går utöver vad som kan anses som normalt styrelsearbete och som alternativt skulle kunna skötas av fastighetskötare, vicevärd eller annan inhyrd tjänst. Det kan handla om att plocka upp och köra bort skräp som boende lämnat, byta trasiga ljuskällor, ordna sopstopp etc. Det är billigare för föreningen att detta görs av styrelsemedlemmar än att jobbet läggs ut på företag. Det bästa och billigaste vore självklart att boende själva körde bort sitt skräp och skötte sopnedkassen på ett ansvarfullt sätt. Nivån på ersättningen beslutas av stämman.

Stämma 2020

På grund av pandemin genomfördes ordinarie stämma 2020 senare än vanligt.

Stämmans arbetsgrupp: Fixargruppen

Stämmans fixargrupp har under 2020 inte haft någon verksamhet. Styrelsen föreslår att denna formellt avslutas då den just nu inte har någon aktivitet.

Stämmans arbetsgrupp: Elladdningsstolpar

Stämman antog Dan Marttinens motion och valde honom att sitta med i en arbetsgrupp för att utreda möjligheter, behov och kostnader för installation av laddstolpar för bilar. Gruppen har med styrelsens hjälp utökats med tre gruppmedlemmar.

Torktumlare

Under 2020 byttes samtliga kvarvarande torktumlare ut i tvättstugorna.

Tomträtsavgäld

Under 2019 tecknade vi nytt avtal med Stockholms stad om framtida tomträtsavgifter. Dessa höjs avsevärt med start under fjärde kvartalet 2020. Höjningen sker med en intrappning så effekten kommer att bli liten under 2020 och börjar märkas mer under 2021. Föreningen beslöt att binda avgiften i 10 års tid. Så inför 2030 kommer ny justering att ske.

Avgiftsutvecklingen ser ut ungefär enligt nedanstående.

År	Avgift	
2019	687 000	Innan ökning
2020	812 000	
2021	1 232 000	
2022	1 418 000	
2023	1 604 000	
2024	1 790 000	
2025	1 930 000	Slutgiltig nivå

Tvärbanan – bullerstörning

Det har förts en diskussion om buller från tvärbanan. JM har mätt upp och konstaterade att ljudet ligger precis på gränsvärdet utomhus och aningen över inomhus. Just nu finns inga planer på att sätta upp bullerplank men regionen har eventuellt möjlighet att bidra med finansiering av inglasning av balkonger.

Tvätt av låghuset

Fasadtvätt av låghuset har genomförts för att ta bort den gröna algbevuxningen.

Utemiljö

Styrelsens utemiljögrupp har en massa idéer men det kostar en hel del pengar. Högsta prioritet är cykelförvaring och det utreder vi inför 2021. Det har avsatts utrymme i budgeten för detta.

Utemöbler

Föreningen har under året köpt in två nya utemöbler samt låtit rusta upp de gamla.

Årstafältet

Efter att Sandfjärdsgatan varit avstängd i den norra änden öppnades den upp igen efter sommaren. Styrelsen har en bra kommunikation med Röda tråden, som är det företag som samordnar insatser som görs i anslutning till byggandet på Årstafältet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 206 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 269
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 271

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	694	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	368	363	350	285
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 578	1 929	2 549	2 692
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	110	117	121	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	16	17	17
Soliditet (%)	50	43	28	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 942	2 828	2 501	2 201
Nettoomsättning (tkr)	9 505	9 494	9 471	9 196

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 171 m² bostäder och 1 095 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	562 245	0	0	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	0	0	341 945
Fond för yttre underhåll	4 543 514	927 135	-188 750	3 805 129
S:a bundet eget kapital	5 447 704	927 135	-188 750	4 709 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	13 712 740	-927 135	3 016 727	11 623 148
Årets resultat	1 941 605	1 941 605	-2 827 977	2 827 977
S:a fritt eget kapital	15 654 344	1 014 470	188 750	14 451 125
S:a eget kapital	21 102 048	1 941 605	0	19 160 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 941 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	14 639 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-927 135</u>
summa balanserat resultat	15 654 345

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>1 123 953</u>
att i ny räkning överförs	16 778 298

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 505 167	9 493 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 912	239 048
Summa rörelseintäkter		9 507 079	9 732 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 726 220	-4 874 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 266	-520 516
Personalkostnader	Not 6	-242 681	-249 627
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 885	-1 045 885
Summa rörelsekostnader		-7 394 053	-6 690 143
RÖRELSERESULTAT		2 113 026	3 042 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 558	-214 566
Summa finansiella poster		-171 421	-214 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 941 605	2 827 977
ÅRETS RESULTAT		1 941 605	2 827 977

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	38 425 372	39 471 257
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 425 372	39 471 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 425 872	39 471 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 464	3 748
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 911 967	4 578 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	491 027	365 609
Summa kortfristiga fordringar		3 406 458	4 948 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 406 458	4 948 118
SUMMA TILLGÅNGAR		41 832 329	44 419 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 543 514	3 805 129
Summa bundet eget kapital		5 447 704	4 709 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 712 740	11 623 148
Årets resultat		1 941 605	2 827 977
Summa fritt eget kapital		15 654 344	14 451 125
SUMMA EGET KAPITAL		21 102 048	19 160 444
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	11 400 000
Summa långfristiga skulder		0	11 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 368 236	12 268 236
Leverantörsskulder		193 600	512 543
Skatteskulder		30 070	19 358
Övriga skulder		0	3 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 138 375	1 055 957
Summa kortfristiga skulder		20 730 281	13 859 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 832 329	44 419 876

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Yttre anläggningar	120 år	120 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Garageport	10 år	10 år
Stamledningar VA	60 år	60 år
Larm	Fullt avskrivnen	15 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 518 893	8 515 555
Hyror lokaler	366 369	360 961
Hyror parkering	187 606	187 547
Hyror garage	350 679	352 409
Hyror förråd	33 900	33 900
Överlåtelse/pantsättning	13 902	11 353
Avgift andrahandsuthyrning	33 504	31 388
Öresutjämning	315	402
	9 505 167	9 493 515

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	106 953
	Försäkringsersättning	0	126 169
	Övriga intäkter	1 912	5 926
		1 912	239 048
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 967	27 584
	Fastighetsskötsel beställning	152 317	46 910
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	152 567	150 237
	Fastighetsskötsel gård beställning	65 085	41 267
	Snöröjning/sandning	48 952	140 692
	Städning entreprenad	150 420	146 760
	Städning enligt beställning	42 356	20 574
	Mattvätt/Hyrmattor	5 089	4 723
	Hissbesiktning	5 125	4 975
	Bevakning	20 595	19 710
	Gemensamma utrymmen	0	1 522
	Sophantering	3 588	3 475
	Gård	1 373	12 716
	Serviceavtal	44 451	43 063
	Förbrukningsmateriel	22 944	22 771
	Störningsjour och larm	0	18 389
	Brandskydd	5 250	0
	Fordon	206	0
		732 285	705 368
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 791	0
	Tvättstuga	2 894	9 740
	Sopphantering/återvinning	0	17 638
	Entré/trapphus	12 750	4 113
	Lås	10 416	16 324
	VVS	15 533	21 408
	Värmeanläggning/undercentral	22 707	4 371
	Ventilation	0	15 570
	Elinstallationer	18 434	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 237	0
	Hiss	42 506	46 977
	Tak	2 788	0
	Fönster	5 271	0
	Garage/parkering	27 356	3 500
	Skador/klotter/skadegörelse	9 450	0
	Vattenskada	0	233 283
		179 133	372 924
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	554 770	0
	Tvättstuga	197 620	96 250
	Entré/trapphus	270 313	0
	Hiss	0	92 500
	Fasad	70 000	0
	Mark/gård/utemiljö	31 250	0
		1 123 953	188 750

	2020	2019
Not 4 fortsättning		
Taxebundna kostnader		
El	248 025	239 062
Värme	1 459 269	1 547 620
Vatten	288 583	270 281
Sophämtning/renhållning	199 783	186 243
Grovsopor	0	11 588
	2 195 660	2 254 794
Övriga driftkostnader		
Försäkring	145 551	137 961
Tomträttsavgäld	811 975	687 400
Kabel-TV	74 063	74 030
Bredband	118 776	118 776
	1 150 365	1 018 167
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	344 824	334 112
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 726 220	4 874 114
Not 5	2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Tele- och datakommunikation	9 948	12 894
Juridiska åtgärder	3 750	0
Inkassering avgift/hyra	1 350	3 825
Hysesförluster	0	363
Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 000
Föreningskostnader	14 613	22 612
Styrelseomkostnader	13 544	5 532
Fritids- och trivselkostnader	10 163	5 374
Förvaltningsarvode	215 660	212 330
Administration	7 290	12 399
Korttidsinventarier	25 444	6 367
Konsultarvode	25 594	187 160
Föreningsavgifter	30 660	30 660
	379 266	520 516
Not 6	2020	2019
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	187 912	189 766
Kostnadsersättningar	0	241
Sociala kostnader	54 769	59 620
	242 681	249 627

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	318 168	318 168
	Yttertak K3	34 709	34 709
	Fasader/balkonger K3	69 419	69 419
	Fönster/dörrar och portar K3	41 651	41 651
	Stomkomplettering förening K3	57 849	57 849
	Stamledningar VA K3	138 837	138 837
	Luftbehandlingssystem K3	55 535	55 535
	Fastighetsel inkl. svagström K3	212 157	212 157
	Hissar K3	55 535	55 535
	Sekundärbyggnader K3	62 025	62 025
		1 045 885	1 045 885
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 043 848	65 043 848
	Utgående anskaffningsvärde	65 043 848	65 043 848
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 572 591	-24 526 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 885	-1 045 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 618 476	-25 572 591
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 425 372	39 471 257
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 853 000	152 853 000
	Taxeringsvärde mark	156 192 000	156 192 000
		309 045 000	309 045 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	304 000 000	304 000 000
	Lokaler	5 045 000	5 045 000
		309 045 000	309 045 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 075	12 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 075	12 075
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 075	-12 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 075	-12 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	500	500
		500	500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 708	2 744
	Klientmedel hos SBC	2 909 259	4 571 479
	Inkasso	0	4 042
	Fordringar kreditfakturer	0	496
		2 911 967	4 578 761
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	149 417	145 551
	Kabel-TV	18 521	18 514
	Tomträttsavgäld	296 425	171 850
	Bredband	26 664	29 694
		491 027	365 609
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 805 129	3 167 272
	Reservering enligt stadgar	927 135	637 857
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-188 750	0
	Vid årets slut	4 543 514	3 805 129

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,900 %	5 625 000	5 875 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,900 %	5 625 000	5 875 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,700 %	1 985 628	5 285 628	2021-09-01
Handelsbanken	0,450 %	6 132 608	6 632 608	2021-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 368 236	23 668 236	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 368 236	-12 268 236	
		0	11 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 118 236 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 628 524	54 137 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
El	52 498	17 771
Värme	190 713	196 624
Vatten	48 276	44 891
Sophämtning	20 000	35 654
Extern revisor	22 000	22 000
Ränta	9 673	12 217
Avgifter och hyror	782 090	715 958
Fastighetskötsel	0	10 842
Reparationer	13 125	0
	1 138 375	1 055 957

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under 2021 förväntas arbete med balkongprojektet fortsätta. Vi förväntar oss att Hyresnämnden under året går till beslut. Dessutom finns ett flertal saker inom föreningens underhållsplan att hantera. Arbetet med laddpunkter förväntas fortsätta. Där finns det i skrivande stund flera saker att reda ut.

Styrelsens underskrifter

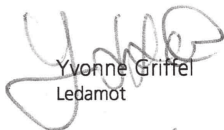
ÅRSTA den 25 / 12 2021



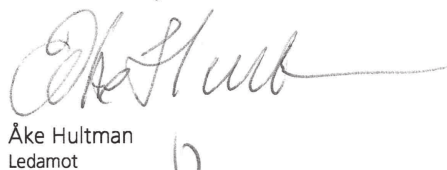
Tomas Ahron
Ordförande



Fredrik Almgren
Ledamot



Yvonne Griffel
Ledamot



Åke Hultman
Ledamot



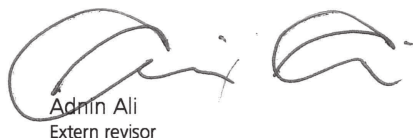
Ove Mattsson
Ledamot




Anna-Karin Åkerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
BoRevision AB

3 / 3 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Urban Möller
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björklången 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björklången 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

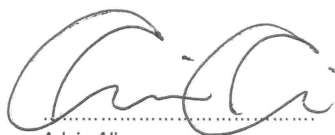
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 313-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Urban Möller
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 516 000	8 518 893	8 515 000
Hyror lokaler	366 000	366 369	354 000
Hyror parkering	188 000	187 606	187 000
Hyror garage	347 000	350 679	352 000
Hyror förråd	34 000	33 900	33 000
Överlåtelse/pantsättning	13 000	13 902	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	33 000	33 504	20 000
Öresutjämning	0	315	0
Övriga intäkter	6 000	1 912	5 000
	9 503 000	9 507 079	9 476 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-11 967	-42 000
Fastighetsskötsel beställning	-67 000	-152 317	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-157 000	-152 567	-153 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-48 000	-65 085	-36 000
Snöröjning/sandning	-140 000	-48 952	-200 000
Städning entreprenad	-154 000	-150 420	-149 000
Städning enligt beställning	-37 000	-42 356	-19 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-5 089	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-200 000	0	-200 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 125	-6 000
Bevakning	-21 000	-20 595	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Sophantering	-3 000	-3 588	-4 000
Gård	-6 000	-1 373	-10 000
Serviceavtal	-45 000	-44 451	-60 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-22 944	-8 000
Störningsjour och larm	-8 000	0	-2 000
Brandskydd	0	-5 250	0
Fordon	0	-206	0
	-943 000	-732 285	-934 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-254 000	0	-310 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 791	0
Tvättstuga	0	-2 894	0
Entré/trapphus	0	-12 750	0
Lås	0	-10 416	0
VVS	0	-15 533	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 707	0
Elinstallationer	0	-18 434	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 237	0
Hiss	0	-42 506	0
Tak	0	-2 788	0
Fönster	0	-5 271	0
Garage/parkering	0	-27 356	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 450	0
	-254 000	-179 133	-310 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-554 770	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-250 000
Tvättstuga	-75 000	-197 620	0
Källare	0	0	-100 000
Entré/trapphus	-12 500	-270 313	-775 000
Värmeanläggning	-15 000	0	0
Ventilation	-35 000	0	0
Elinstallationer	-260 000	0	-260 000
Fasad	0	-70 000	0
Mark/gård/utemiljö	-7 500	-31 250	-50 000
	-405 000	-1 123 953	-1 585 000
Taxebundna kostnader			
El	-240 000	-248 025	-340 000
Värme	-1 800 000	-1 459 269	-1 671 000
Vatten	-291 000	-288 583	-263 000
Sophämtning/renhållning	-198 000	-199 783	-171 000
Grovsopor	-13 000	0	-11 000
	-2 542 000	-2 195 660	-2 456 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-151 000	-145 551	-141 000
Tomträttsavgäld	-1 186 000	-811 975	-805 000
Kabel-TV	-76 000	-74 063	-77 000
Bredband	-121 000	-118 776	-124 000
	-1 534 000	-1 150 365	-1 147 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-345 000	-344 824	-335 000
	-345 000	-344 824	-335 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-9 948	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-3 750	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-1 350	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 250	-24 000
Föreningskostnader	-22 000	-14 613	-23 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-13 544	-14 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-10 163	-2 000
Förvaltningsarvode	-220 000	-215 660	-217 000
Administration	-10 000	-7 290	-10 000
Korttidsinventarier	-17 000	-25 444	0
Konsultarvode	-200 000	-25 594	0
Föreningsavgifter	-31 000	-30 660	-31 000
	-556 000	-379 266	-344 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-130 000	-145 112	-128 000
Revisionsarvode arvoderad	-17 000	-16 275	-17 000
Övriga arvoden	-49 000	-26 525	-58 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-62 000	-54 769	-66 000
	-259 000	-242 681	-270 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-318 000	-318 168	-319 000
Yttertak K3	-35 000	-34 709	-35 000
Fasader/balkonger K3	-359 000	-69 419	-70 000
Fönster/dörrar och portar K3	-42 000	-41 651	-42 000
Stomkomplettering förening K3	-58 000	-57 849	-58 000
Stamledningar VA K3	-163 000	-138 837	-139 000
Luftbehandlingssystem K3	-56 000	-55 535	-56 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-212 000	-212 157	-213 000
Hissar K3	-56 000	-55 535	-56 000
Sekundärbyggnader K3	-112 000	-62 025	-63 000
	-1 411 000	-1 045 885	-1 051 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 249 000	-7 394 053	-8 432 000
RÖRELSERESULTAT	1 254 000	2 113 026	1 044 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	137	0
Låneräntor	-318 500	-171 522	-210 000
Räntekostnader skattekonto	0	-36	0
	-318 500	-171 421	-210 000
RESULTAT	935 500	1 941 605	834 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se