



2020

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen
Sjöberg i Sollentuna



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 – skräddarsydd 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

HSB Bostadsrättsföreningen Sjöberg i Sollentuna

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 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel kommer att reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2021.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Cecilia Göransson	Ordförande	
Anders Wängberg	Vice ordförande	
Margareta Ekenstam	Ledamot	
Ann-Charlotte Lindström	Ledamot	HSB-ledamot
Helena Nimeby	Ledamot	
Marita Torén	Ledamot	
Stefan Viklund	Ledamot	
Kenneth Andersson	Suppleant	
Hampus Lööv	Suppleant	
Britt Möller	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Bo Sandegren
Anton Ahrenberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision

Valberedning

Christoffer Erngren
Therese Kennerberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjötungan 1	1974	Sollentuna
Sjötången 1	1974	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974 och består av 17 flerbostadshus.

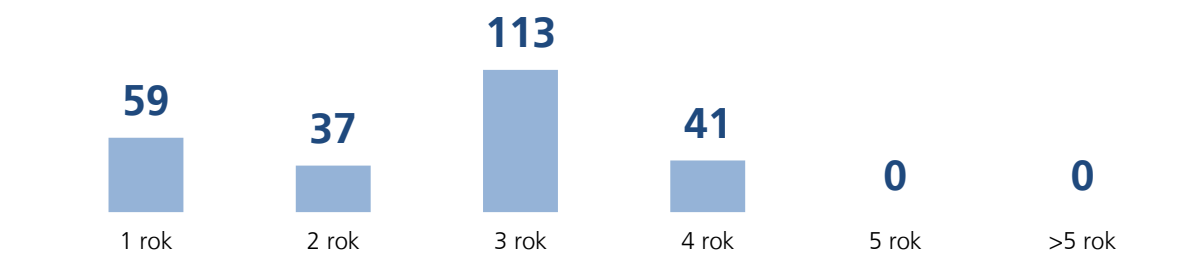
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 358 m², varav 18 353 m² utgör lägenhetsyta och 4 005 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd 48 st	274 m ²	Löpande
Affärslokal	130 m ²	Löpande
Affärslokal	60 m ²	Löpande
Affärslokal	60 m ²	Löpande

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Kan hyras av föreningens medlemmar för fest, barnkalas mm
Övernattningslägenhet	Kan hyras av föreningens medlemmar.
Garage	216 p-platser + 25 besöksplatser + 9 mc-platser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga, samt byte till nya maskiner.	2020	Lomvägen 639
Provmontage av nya fönster i en lägenhet samt i föreningslokal	2020	
Entréparti aluminium, komplett byte	2020	
Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.	2020	Arbete fortsätter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.	2021	
Byte fönster och altandörrar	2021	
Renovering av föreningslokal	2021	
Statusbedömning radiatorer och rörsystem	2021	
Renovering tvättstugor, samt byte till nya maskiner.	2021 - 2022	Lomvägen 643, 651 och 655
Radonmätning efter fönsterbyte	2021 - 2022	
Radonåtgärder om mätningar visar på otillräcklig effekt av vidtagna åtgärder	2022	
Balkongplatta målning undersida	2022	
Relining bottenplatta, resterande 11 hus samt stammar och våtrum i samtliga hus	2022 - 2023	
Målning / Byte av trästaket	2022 - 2023	
Målning trapphus och korridorer	2022 - 2023	
Byte takduk, 17 hus	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk fastighetsförvaltning	SBC/Driftia
Markskötsel	Lövhagen mark och trädgård
Städning	Smart Förvaltning AB
Parkeringsövervakning	Servisec
Accesskontroll (lås) och bokningar	NewSafe
Övervakning	Servisec

Övrig information

Målsättningsprogram

Styrelsen fastslog vid budgetmöte den 15 januari 2002 målsättningsprogrammet som revideras årligen vid budgetmötet i november. Bland målen kan nedanstående framhållas:

Styrelse/medlemmar

- Vår målsättning är att styrelsen ska spegla föreningens medlemssammansättning.
- Att det ska vara jämn könsfördelning i styrelsen och att föreningen ska tillvarata medlemmarnas kompetenser.
- Att anordna fika för föreningens medlemmar, tillsammans med styrelsen, en gång per termin.

Medlemsaktiviteter

- Halloween-Party
- Våffelparty
- Adventsfika
- Föreningens första golftävling
- Kräftskiva
- Trevnadskväll

På grund av pandemin har samtliga aktiviteter behövts ställas in under 2020.

Information/utbildning

- Regelbunden uppdatering av föreningens hemsida, minst en gång per månad.
- Informationsblad till medlemmarna minst två gånger per år.
- Regelbunden information på anslagstavlor.
- Information om brandsäkerhet till föreningens medlemmar.

Miljö/utemiljö

- Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.
- Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan

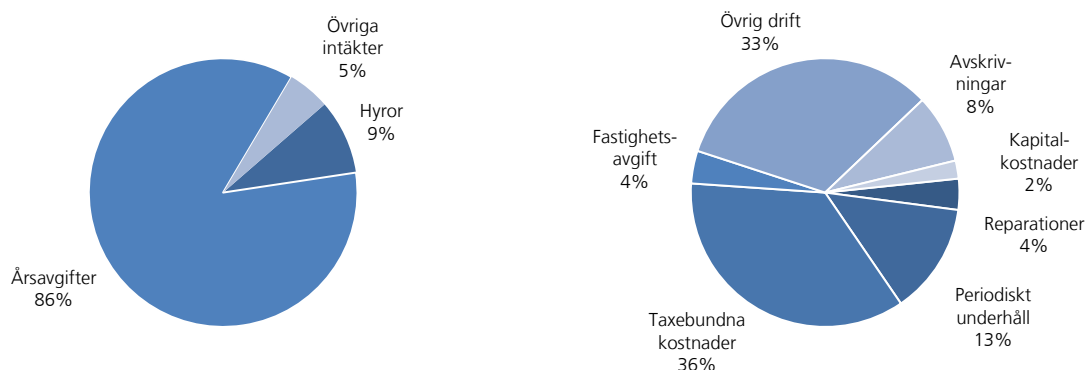
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 727 666	6 662 334
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 531 342	13 634 088
Finansiella intäkter	458	533
	13 531 800	13 634 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 180 784	10 047 623
Finansiella kostnader	237 297	270 546
Ökning av kortfristiga fordringar	209 863	10 542
Minskning av långfristiga skulder	1 110 090	988 964
Minskning av kortfristiga skulder	606 709	251 615
	12 344 744	11 569 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 914 722	8 727 666
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 187 055	2 065 332

*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

Den ordinarie föreningsstämman hölls utomhus.

Fönsterprojektet påbörjades med provmontage i en lägenhet samt i delar av föreningslokalen. Extern projektledare har handlats upp, bygglov har erhållits och upphandling av entreprenör är i slutfasen. På grund av pandemin har utförandet förskjutits till 2021.

Enligt bifallen motion, har en flaggstång rests vid föreningslokalen.

Totalrenovering av tvättstuga har utförts på Lomvägen 639. Maskiner har bytts ut till energieffektiva modeller.

En hjärtstartare har installerats i soprummet.

Den 3 december 2019 fastställdes en dom i Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) gällande skatteplikt på individuell mätning och debitering (IMD) avseende el, värme och vatten.

Då HSB Brf Sjöberg i Sollentuna använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under räkenskapsåret har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019 då IMD blev aktuellt för föreningen. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både elintäkter och hänförliga kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då retroaktiv momsredovisning påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st
Överlåtelse under året: 29 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 322
Tillkommande medlemmar: 38
Avgående medlemmar: 40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 320

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	615	600	591
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 627	1 687	1 741	1 796
Elkostnad/m ² totalyta	28	51	45	42
Värmekostnad/m ² totalyta	96	102	102	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	30	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	12	13	12
Soliditet (%)	29	25	20	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 168	2 371	-7 100	1 680
Nettoomsättning (tkr)	13 526	13 381	13 069	12 917

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 353 m² bostäder och 4 005 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	1 650 400	0	0	1 650 400
Fond för yttre underhåll	1 727 081	550 081	0	1 177 000
S:a bundet eget kapital	3 377 481	550 081	0	2 827 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 737 128	-550 081	2 371 136	5 916 073
Årets resultat	2 168 401	2 168 401	-2 371 136	2 371 136
S:a fritt eget kapital	9 905 530	1 618 320	0	8 287 209
S:a eget kapital	13 283 011	2 168 401	0	11 114 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 168 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 737 128
summa balanserat resultat	9 905 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-2 168 401
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 512 105
att i ny räkning överförs	9 249 234

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	13 526 438	13 380 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 903	253 184
Summa rörelseintäkter		13 531 342	13 634 088

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-8 684 368	-8 636 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 154 573	-1 078 279
Personalkostnader	Not 6	-341 844	-332 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 317	-945 317
Summa rörelsekostnader		-11 126 101	-10 992 939

RÖRELSERESULTAT

2 405 240 **2 641 149**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	458	533
Räntekostnader och liknande resultatposter	-237 297	-270 546
Summa finansiella poster	-236 839	-270 013

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2 168 401 **2 371 136**

ÅRETS RESULTAT

2 168 401 **2 371 136**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	34 841 618	35 786 935
Summa materiella anläggningstillgångar		34 841 618	35 786 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 841 618	35 786 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 539	4 311
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	10 128 937	8 766 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	649 156	619 738
Summa kortfristiga fordringar		10 787 632	9 390 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 787 632	9 390 713
SUMMA TILLGÅNGAR		45 629 250	45 177 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 650 400	1 650 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 727 081	1 177 000
Summa bundet eget kapital		3 377 481	2 827 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 737 128	5 916 073
Årets resultat		2 168 401	2 371 136
Summa fritt eget kapital		9 905 530	8 287 209
SUMMA EGET KAPITAL		13 283 011	11 114 610
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 889 110	12 310 208
Summa långfristiga skulder		28 889 110	12 310 208
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	968 960	18 657 952
Leverantörsskulder		533 416	1 197 880
Skatteskulder		64 612	45 851
Övriga skulder		76 268	77 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 813 873	1 774 130
Summa kortfristiga skulder		3 457 129	21 752 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 629 250	45 177 648

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Kodlås	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	11 623 399	11 284 938
Hyror lokaler	103 281	100 413
Hyror parkering	0	81 140
Hyror garage	1 114 745	1 019 454
Hyror förråd	1 028	1 060
Bredbandsintäkter	375 000	375 000
Elintäkter	-170 087	473 918
Elintäkter moms	385 323	0
Gemensamhetslokal	14 100	6 100
Parkering	33 088	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 027	13 020
Gästlägenhet	18 400	26 000
Öresutjämning	134	-140
	13 526 438	13 380 904

P.g.a att individuell mätning och debitering (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018 - 2020 under räkenskapsåret, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	750
Försäkringsersättning	0	244 964
Övriga intäkter	4 903	7 470
	4 903	253 184

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	41 339	166 736
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	311 044	304 944
	Fastighetsskötsel gård beställning	156 049	109 676
	Snöröjning/sandning	76 399	145 208
	Städning entreprenad	294 338	305 538
	Städning enligt beställning	0	66 421
	Bevakning	200 784	95 814
	Gemensamma utrymmen	0	3 753
	Garage/parkering	1 000	11 000
	Sophantering	5 320	7 239
	Gård	9 221	0
	Serviceavtal	114 225	91 537
	Förbrukningsmateriel	185 891	108 509
	Störningsjour och larm	2 620	3 370
	Brandskydd	1 749	10 319
		1 399 979	1 430 064
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 779	5 454
	Brf Lägenheter	4 746	141 405
	Tvättstuga	29 833	43 589
	Sophantering/återvinning	0	2 300
	Entré/trapphus	9 999	30 516
	Lås	5 584	29 391
	VVS	64 914	162 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 559
	Ventilation	0	54 928
	Elinstallationer	15 484	63 759
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 402	28 117
	Bredband	0	3 919
	Fönster	0	1 550
	Mark/gård/utemiljö	37 042	124 894
	Garage/parkering	95 158	51 285
	Skador/klotter/skadegörelse	29 294	19 811
	Vattenskada	91 712	127 048
		426 947	916 150
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	488 342	0
	Entré/trapphus	216 750	0
	VVS	0	342 789
	Elinstallationer	127 038	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	550 500	262 500
	Fönster	129 475	0
	Mark/gård/utemiljö	0	21 630
		1 512 105	626 919

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	632 850	1 133 708
	Värme	2 142 191	2 278 273
	Vatten	803 196	664 624
	Sophämtning/renhållning	458 669	327 274
	Grovsopor	19 912	18 756
		4 056 818	4 422 635
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	381 995	347 268
	Kabel-TV	89 884	89 844
	Bredband	375 000	375 000
		846 879	812 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	441 640	428 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 684 368	8 636 520

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	13 950	9 839
	Tele- och datakommunikation	37 576	25 250
	Juridiska åtgärder	51 484	6 016
	Inkassering avgift/hyra	5 400	6 375
	Hysesförluster	1	421
	Revisionsarvode extern revisor	21 750	21 500
	Föreningskostnader	29 473	10 969
	Styrelseomkostnader	13 110	23 106
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 181
	Studieverksamhet	2 500	7 625
	Förvaltningsarvode	774 000	762 000
	Förvaltningsarvoden övriga	4 000	0
	Administration	49 428	32 310
	Konsultarvode	60 926	83 683
	Föreningsavgifter	80 265	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	72 515
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 710	10 490
		1 154 573	1 078 279

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	264 571	253 256
	Sociala kostnader	77 273	79 567
		341 844	332 823

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	317 901	317 901
	Förbättringar	627 416	627 416
		945 317	945 317
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 136 571	50 136 571
	Utgående anskaffningsvärde	50 136 571	50 136 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 349 636	-13 404 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-945 317	-945 317
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 294 953	-14 349 636
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 841 618	35 786 935
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 354 095	4 354 095
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	183 757 000	183 757 000
	Taxeringsvärde mark	122 682 000	122 682 000
		306 439 000	306 439 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	298 000 000	298 000 000
	Lokaler	8 439 000	8 439 000
		306 439 000	306 439 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	32 712	32 717
	Momsavräkning	175 222	0
	Klientmedel hos SBC	9 914 722	8 727 666
	Inkasso	6 281	6 281
		10 128 937	8 766 664
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	412 555	381 995
	Kabel-TV	22 477	22 469
	Bredband	93 750	93 750
	Upplupen intäkt individuell elavläsning	120 374	117 762
	Tele- och datakommunikation	0	3 762
		649 156	619 738

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		1 177 000	3 388 658
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt underhållsplan		1 177 000	1 177 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-626 919	-3 388 658
Vid årets slut		1 727 081	1 177 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	12 361 752	Lånet löst
Nordea	0,770 %	12 874 718	13 279 158	2022-05-18
Nordea	0,710 %	16 983 352	0	2023-06-16
Nordea	0,000 %	0	5 327 250	Lånet löst
Summa skulder till kreditinstitut		29 858 070	30 968 160	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-968 960	-18 657 952	
		28 889 110	12 310 208	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 013 270 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		33 077 204	33 077 204

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
El		108 414	104 478
Värme		300 383	319 482
Vatten		67 782	88 596
Sophämtning		33 016	26 598
Extern revisor		21 000	21 000
Arvoden		3 468	3 720
Sociala avgifter		1 090	1 168
Ränta		20 550	45 647
Avgifter och hyror		1 251 531	1 163 441
Tele- och datakommunikation		756	0
Medlemsinformation		5 883	0
		1 813 873	1 774 130

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Byte av fönster och fönsterdörrar.	
Renovering av samtliga tvättstugor.	
Fortsatt arbete med relining.	

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den / 2021

Cecilia Göransson
Ordförande

Anders Wängberg
Vice ordförande

Margareta Ekenstam
Ledamot

Ann-Charlotte Lindström
Ledamot

Helena Nimeby
Ledamot

Marita Torén
Ledamot

Stefan Viklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BoRevision i Sverige AB

Adnin Ali
Extern revisor

Bo Sandegren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöberg i Sollentuna, org.nr. 714800-2798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöberg i Sollentuna 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 Sjöberg i Sollentuna 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

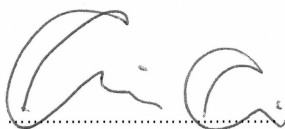
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2013-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Sandegren
Av föreningen vald revisor

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