



Org Nr: 716417-4745

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm

Org.nr: 716417-4745

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bigarråträdet 9 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	22	1 269

Föreningens fastighet är byggd 1934 värdeår 1947.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Upprättande av underhållsplan

Underhållsplanen är inskriven i Incit Xpand hos HSB Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

I början av 2021 anlätades en konsult för att se över fastighetens skick samt skapa en underhållsplan tom 2070. Efter fastighetsbesiktningen konstaterades det att fastigheten är i gott skick. Vi har även en tydlig underhållsplan under perioden 2021-2070.

Våra största poster under perioden 2021-2040 är listade nedanför.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fönster	Målning av utsida fönster
2025	Fasad	Omputsning ca 10% av ytan
2031	Fönster	Byte av fönster
2034	Värmeanläggningar	Byte av ledningsnät
2040	Balkonger	Renovering balkonger

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Hissar	Hissmodernisering utfördes i maj.
2015	Trapphus m.m	Renovering av trapphuset, målning av tak, väggar & räcken i januari.
2012	Radonmätning	Radonmätning utförd i mars. Högsta uppmätta årsmedelvärde 50Bq/m3
2011	Bergvärme	I början av året installerades bergvärme i fastigheten med driftstart 1 feb.
2009	Målning fönster	Alla huses fönsterbågar målades utvändigt under hösten.
2006	Elvärmekabel	Elvärmekabel i rännor & stuprör monterades.
2000	Fasadrenovering	Fasadrenovering.
1998	Tak	Taket lades om.
1991	Stambyte	Fastigheten stambytt.
1987	Elstigar	Elstigar bytt.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01-2020-05-25 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Erik Nordell
Cecilia Thuresson
Inga Gustafsson
Axel Berke
Daniel Ekelöw
Vakant

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Alice Kukacka
Caroline Johansson

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2020-05-25 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Erik Nordell
Johan Eidvall
Inga Gustafsson
Axel Berke
Daniel Ekelöw
Jacob Andersson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot tom 2020-11-13
Ledamot
HSB-ledamot

Alice Kukacka
Martha Erikson

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Nordell, Daniel Ekelöw, Alice Kukacka och Martha Erikson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Nordell, Johan Eidvall, Daniel Ekelöw och Axel Berke tom 2020-11-13. Teckning sker två i Förening.

Revisorer

Christina Fasth	Föreningsvald ordinarie
Carolina Myrin	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Inger Silfversparre.

Valberedning

Valberedningen består av Karin Sandström och Sara Ekelöw.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-16.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 37 (36) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 3 (0) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	506	506	506	495	460
Totala intäkter kr/kvm*	537	534	554	527	487
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	154	108	88	125	94
Belåning, kr/kvm	475	505	534	564	138
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	373	417	458	395	388
Energikostnader kr/kvm	118	150	156	139	127

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm****Förklaring av nyckeltal****Årsavgift**

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	682	677	703	669	618
Resultat efter finansiella poster	56	-22	-230	-31	-76
Soliditet	85%	84%	84%	84%	93%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		681 675
Rörelsekostnader	-	613 426
Finansiella poster	-	12 030
Årets resultat		56 219
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	139 597
Årets sparande		195 817
Årets sparande per kvm total yta		154

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	984 800	3 967 938	0	-501 907	-21 614
Reservering till fond 2020			70 000	-70 000	
Reservering till fond 2019			70 000	-70 000	
Ianspråktagande av fond 2020			0	0	
Ianspråktagande av fond 2019			-19 563	19 563	
Balanserad i ny räkning				-21 614	21 614
Årets resultat					56 219
Belopp vid årets slut	984 800	3 967 938	120 437	-643 958	56 219

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-573 958
Årets resultat	56 219
Reservering till underhållsfond	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-587 738

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-587 738
-------------------------	-----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	681 675	676 916
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-433 532	-478 991
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 296	-50 032
Planerat underhåll		0	-19 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 597	-139 597
Summa rörelsekostnader		-613 426	-688 184
Rörelseresultat		68 249	-11 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	225	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-12 255	-10 477
Summa finansiella poster		-12 030	-10 346
Årets resultat		56 219	-21 614

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 623 209	4 758 586
Inventarier och maskiner	Not 7	8 444	12 664
		<u>4 631 653</u>	<u>4 771 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 632 153</u>	<u>4 771 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		501 758	383 809
Övriga fordringar	Not 9	142	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	53 318	51 793
		<u>555 218</u>	<u>435 881</u>
Kassa och bank	Not 11	61 442	62 870
Summa omsättningstillgångar		<u>616 660</u>	<u>498 751</u>
Summa tillgångar		<u>5 248 813</u>	<u>5 270 501</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	984 800	984 800
Upplåtelseavgifter	3 967 938	3 967 938
Yttre underhållsfond	120 437	0
	<u>5 073 175</u>	<u>4 952 738</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-643 958	-501 907
Årets resultat	56 219	-21 614
	<u>-587 738</u>	<u>-523 521</u>
Summa eget kapital	<u>4 485 437</u>	<u>4 429 218</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>603 125</u>
	0	603 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 603 125	37 500
Leverantörsskulder	53 763	74 419
Skatteskulder	1 782	1 267
Fond för inre underhåll	17 366	17 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>87 340</u>	<u>107 607</u>
	763 376	238 159
Summa skulder	763 376	841 284
Summa eget kapital och skulder	<u>5 248 813</u>	<u>5 270 501</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	56 219	-21 614
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	139 597	139 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	195 817	117 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 388	-1 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-40 408	13 482
Kassaflöde från löpande verksamhet	154 021	129 740
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 500	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	-37 500
Årets kassaflöde	116 521	92 239
Likvida medel vid årets början	446 679	354 439
Likvida medel vid årets slut	563 200	446 679

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





HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4,5 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	642 288	642 288
Bredband	33 000	33 000
Övriga intäkter	6 387	1 628
Bruttoomsättning	<u>681 675</u>	<u>676 916</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	54 723	58 188
Reparationer	35 794	41 400
El	123 466	167 433
Vatten	26 759	23 010
Sophämtning	22 120	22 673
Fastighetsförsäkring	24 952	23 764
Kabel-TV och bredband	55 305	54 772
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	31 438	30 294
Förvaltningsarvoden	51 880	55 452
Övriga driftkostnader	7 096	2 004
	<u>433 532</u>	<u>478 991</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 279	543
Administrationskostnader	18 797	20 578
Extern revision	9 800	9 500
Konsultkostnader	0	8 991
Medlemsavgifter	10 420	10 420
	<u>40 296</u>	<u>50 032</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	189	131
Övriga ränteintäkter	36	0
	<u>225</u>	<u>131</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	11 892	10 475
Övriga räntekostnader	363	2
	<u>12 255</u>	<u>10 477</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	7 653 088	7 653 088
Anskaffningsvärde mark	495 200	495 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 148 288	8 148 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 389 702	-3 254 326
Årets avskrivningar	-135 377	-135 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 525 079	-3 389 702
Utgående bokfört värde	4 623 209	4 758 586
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	47 600 000	47 600 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 346	94 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 346	94 346
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-81 682	-77 461
Årets avskrivningar	-4 221	-4 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 902	-81 682
Bokfört värde	8 444	12 664
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	142	279
	142	279
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	53 318	51 793
	53 318	51 793

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

**HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	61 442	62 870
	61 442	62 870

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1235-03-06399	2,07%	2021-01-28	603 125	31 250
				603 125	31 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 446 875

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 2 153 000 2 153 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	603 125	37 500
	603 125	37 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	52
Förutbetalda hyror och avgifter	55 708	54 311
Övriga upplupna kostnader	31 632	53 244
	87 340	107 607

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Daniel Adolfsson Ekelöv

.....
Erik Nordell

.....
Inga Gustafson

.....
Jacob Andersson

.....
Johan Eidvall

.....
Alice Kuckaka

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christina Fasth

.....
Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm, org.nr. 716417-4745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Risker 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 Bigarrådet nr 197 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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 / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Christina Fasth
Av föreningen vald revisor