



HSB Brf Gnistan ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-8126

Styrelsen för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Org.nr: 716417-8126

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

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 innehar tomträtten till fastigheten Hälsan 10 i Stockholms kommun. Föreningens tomträtt omförhandlas 2023.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 359
Lokaler	1	88
Parkeringar och garageplatser	7	0

Föreningens fastighet är byggd 1891 värdeår 1994.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

OVK

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021		Åtgärdande av fuktskador i källare och fasad. Undersökning av dagvattenrör och dränering på gårdarna. Besiktning och åtgärder för genomträngande fukt främst vid pumpgrop intill Tulegatan 5A samt mellan gård och underliggande källare och garage.
2020-2021		Renovering hiss Tulegatan 5B.
2021-2022		Taket kommer att bytas i samband med planerad konvertering av vindsförråd, samlingslokal samt övriga vindsutrymmen till nya lägenheter. Byggstart tidigast 2020, avvaktar bygglovsprocess.
		Renovering av trapphus (i samband med ovannämnda konvertering). Styrelsen ser över energieffektivisering som kan utformas av installation av värmeväxlare på frånluft samt en samtidig modernisering av undercentral.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	Reparationer av två bärande pelare.
2020	Balkonger	Åtgärda korrosion av bjälklag för originalbalkongerna.
2020	Källare	Utredning av fukt i grund och källare.
2020	Innegård	Spolning och filmning av dagvattenrör och dagvattenbrunnar.
2020	Källare	Sanering av källare efter angrepp av råttor.
2020	Tak	Sanering av tak efter angrepp av mäsar.
2020	Lägenheter	Radonmätning.
2020	Tvättstuga	Reparation av torkskåp.
2019	Stammar	Spolning av stammar.
2017	Hiss	Ny hiss Döbelnsgatan 18.
2013	Värmecentral	Fjärrvärmecentral.
2013	Ventilation	Ventilation.
2012	OVK	OVK besiktning.
2011	Stammar	Spolning av stammar Döbelnsgatan 18.
2011	Tak	Takreparationer och målning.
2010	Fasad	Fasadrenovering.
2010	Tak	Tak tätning och målning.
2010	Fönster och fasad	Fönster och fasad.
2005	Balkonger	Balkongbygge.
1995	Tak och fönster	Tak och fönster.
1994	Stammar	Vattenledningar (stambyte i kök och badrum).



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen fortsätter se över föreningens leverantörer och har bland annat bytt städfirma under 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade. Antal företrädde lägenheter var 17. En fullmakt had lämnats till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-25 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Jakob Zalewski
Hema Lehocky
Jan Bardell
Georgios Foufas
Mikael Holst
Gutaf Smedman
Roland Gröndal

Roll

Orförande och ledamot
Sekreterare och ledamot
Kassör och ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Anne-Christine Blixt
Mikael Lundström

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-25 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Georgios Foufas
Gustaf Smedman
Hema Lehocky
Jan Bardell
Mikael Holst
Mikael Lundström
Roland Gröndal

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Anne-Christine Blixt
Per Holmström

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Bardell, Georgios Foufas, Mikael Lundström, Anne-Christine Blixt och Per Holmström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Bardell, Georgios Foufas, Mikael Lundström och Hema Lehocky. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bengt Roos	Föreningsvald ordinarie
Göran Geiryd	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jan Bardell. 



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Leif Lykelius (sammankallare), Hans Wahrenberg och Niklas Ingvar.

Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-25.

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 är vaksamma på att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Dock har inte detta varit tillämpligt under året.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 97 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (4) överlåtelser 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. 

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	763	763	763	763	763
Totala intäkter kr/kvm*	863	864	810	802	809
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	193	129	120	168	195
Belåning, kr/kvm	6 593	5 951	5 951	5 951	5 951
Räntekänslighet	9%	8%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	598	667	613	557	538
Energikostnader kr/kvm	195	204	209	199	202

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

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 och investeringar

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	4 359	4 358	4 410	4 366	4 406
Resultat efter finansiella poster	-2 121	-55	-227	-1 383	404
Soliditet	41%	46%	46%	46%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm****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		4 701 859
Rörelsekostnader	-	6 429 634
Finansiella poster	-	393 225
Årets resultat		-2 121 000

Planerat underhåll	+	2 531 815
Avskrivningar	+	638 597
Årets sparande		1 049 413

Årets sparande per kvm total yta 193

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 515 212	1 424 000	4 045 755	-333 071	-54 541
Reservering till fond 2020			1 209 000	-1 209 000	
Reservering till fond 2019			853 000	-853 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 531 815	2 531 815	
Ianspråktagande av fond 2019			-119 128	119 128	
Balanserad i ny räkning				-54 541	54 541
Årets resultat					-2 121 000
Belopp vid årets slut	23 515 212	1 424 000	3 456 812	201 331	-2 121 000

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

Balanserat resultat	-1 121 484
Årets resultat	-2 121 000
Reservering till underhållsfond	-1 209 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 531 815
Summa till stämmans förfogande	-1 919 669

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 919 669
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 359 450	4 357 792
Övriga rörelseintäkter	Not 2	342 409	348 256
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 580 601	-3 524 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-137 710	-160 449
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-72 725	-65 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 597	-638 597
Summa rörelsekostnader		-6 429 634	-4 389 705
Rörelseresultat		-1 727 775	316 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	430	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-393 655	-371 714
Summa finansiella poster		-393 225	-370 884
Årets resultat		-2 121 000	-54 541

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	57 149 680	57 788 278
		57 149 680	57 788 278
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 150 180	57 788 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 257	20 074
Övriga fordringar	Not 10	404 270	1 041 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	362 128	359 397
		787 655	1 421 117
Kassa och bank	Not 12	6 424 583	3 098 970
Summa omsättningstillgångar		7 212 238	4 520 087
Summa tillgångar		64 362 418	62 308 864

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 939 212	24 939 212
Yttre underhållsfond		3 456 812	4 045 755
		<u>28 396 024</u>	<u>28 984 967</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		201 331	-333 071
Årets resultat		-2 121 000	-54 541
		<u>-1 919 669</u>	<u>-387 612</u>
Summa eget kapital		<u>26 476 355</u>	<u>28 597 355</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 796 250	32 411 250
		<u>13 796 250</u>	<u>32 411 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 115 000	0
Leverantörsskulder		855 368	235 494
Skatteskulder		10 120	6 584
Övriga skulder	Not 15	293 050	293 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	816 276	765 132
		<u>24 089 813</u>	<u>1 300 260</u>
Summa skulder		<u>37 886 063</u>	<u>33 711 510</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>64 362 418</u>	<u>62 308 864</u>

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 121 000	-54 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	638 597	638 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 482 403	584 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 902	-298 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	674 553	92 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	-811 751	377 735
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 500 000	0
Årets kassaflöde	2 688 249	377 735
Likvida medel vid årets början	4 139 943	3 762 208
Likvida medel vid årets slut	6 828 192	4 139 943

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



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 resultatdisposition 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 Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 114 536	4 114 536
Hyror	269 376	269 376
Övriga intäkter	14 610	12 952
Bruttoomsättning	4 398 522	4 396 864
Avgifts- och hyresbortfall	-39 072	-39 072
	4 359 450	4 357 792
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Naturvårdsverket	200 000	0
Försäkringsersättning	57 038	208 923
Övriga intäkter	85 371	139 333
	342 409	348 256
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	366 634	159 633
Reparationer	211 100	723 364
El	114 630	134 140
Uppvärmning	843 601	888 360
Vatten	103 615	87 886
Sophämtning	119 881	106 377
Fastighetsförsäkring	67 193	64 701
Kabel-TV och bredband	34 794	34 782
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	120 362	116 826
Förvaltningsarvoden	192 384	216 574
Tomträttsavgäld	857 500	858 349
Övriga driftkostnader	17 092	14 782
Planerat underhåll	2 531 815	119 128
	5 580 601	3 524 902
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 807	1 577
Administrationskostnader	42 463	61 676
Extern revision	11 000	11 000
Konsultkostnader	55 500	60 256
Medlemsavgifter	25 940	25 940
	137 710	160 449
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	52 030	46 494
Revisionsarvode	4 400	4 000
Sociala avgifter	16 295	15 263
	72 725	65 757
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	218	418
Övriga ränteintäkter	212	412
	430	830
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	390 230	371 614
Övriga räntekostnader	3 425	100
	393 655	371 714



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 092 794	67 092 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 092 794	67 092 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 304 517	-8 665 919
Årets avskrivningar	-638 597	-638 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 943 114	-9 304 517
Utgående redovisat värde	57 149 680	57 788 278
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 597 000	1 597 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	722 000	722 000
Summa taxeringsvärde	208 319 000	208 319 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	660	672
Avräkningskonto HSB Stockholm	403 610	1 040 974
	404 270	1 041 646
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	362 128	359 397
	362 128	359 397
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	6 424 583	3 098 970
	6 424 583	3 098 970

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2951138128	0,72%	2021-03-28	9 850 000	0	
	Swedbank	2952843593	0,71%	2021-07-28	12 265 000	0	
	Swedbank	2953168230	0,69%	2023-11-24	13 796 250	0	
					35 911 250	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 911 250	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 796 250	
	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					42 000 000	42 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år					22 115 000	0
						22 115 000	0
Not 15	Övriga skulder						
	Inre fond					293 050	293 050
						293 050	293 050
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					23 717	5 220
	Förutbetalda hyror och avgifter					412 909	387 214
	Övriga upplupna kostnader					379 650	372 698
						816 276	765 132
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



Org Nr: 716417-8126

HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

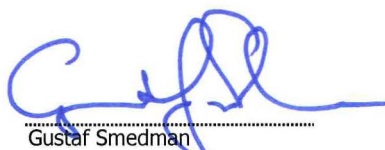
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 11/5 2021


Georgios Foufas

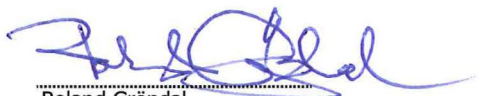

Gustaf Smedman


Hema Lehecky


Jan Bardell


Mikael Holst


Mikael Lundström


Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har 2021-05-18

lämnats beträffande denna årsredovisning


Bengt Roos


Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm, org.nr. 716417-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gnistan nr 236 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 revisionssed 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.

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 Gnistan nr 236 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

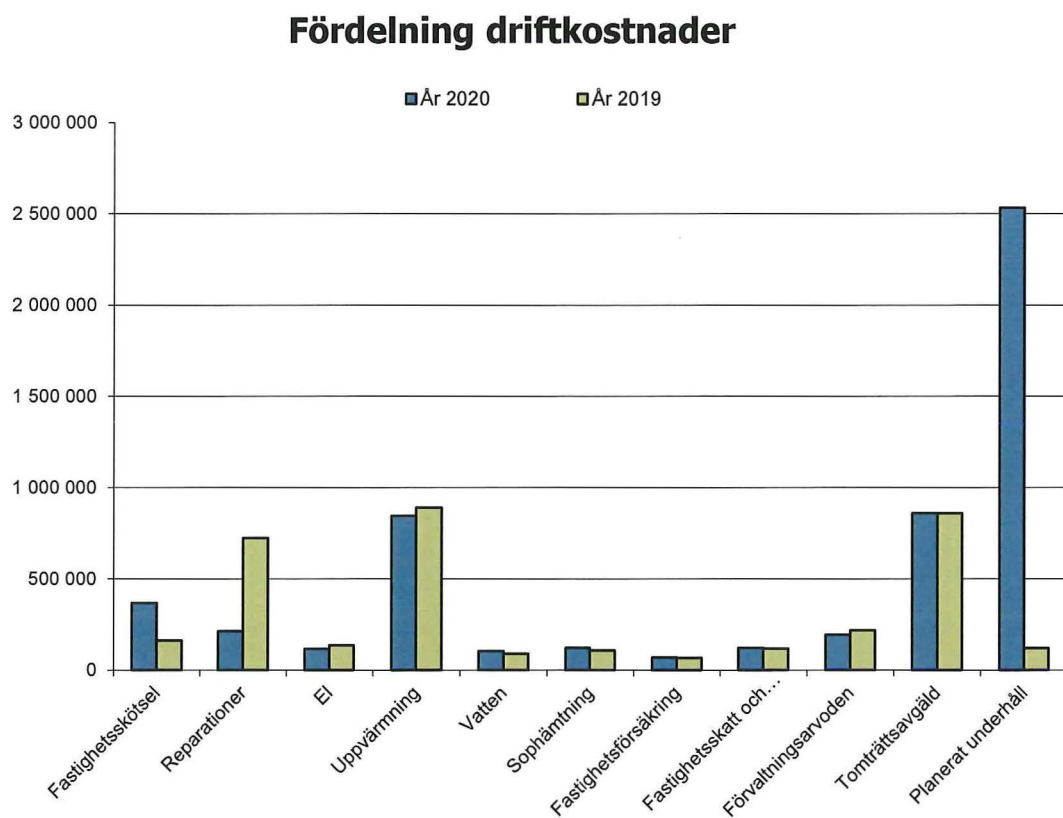
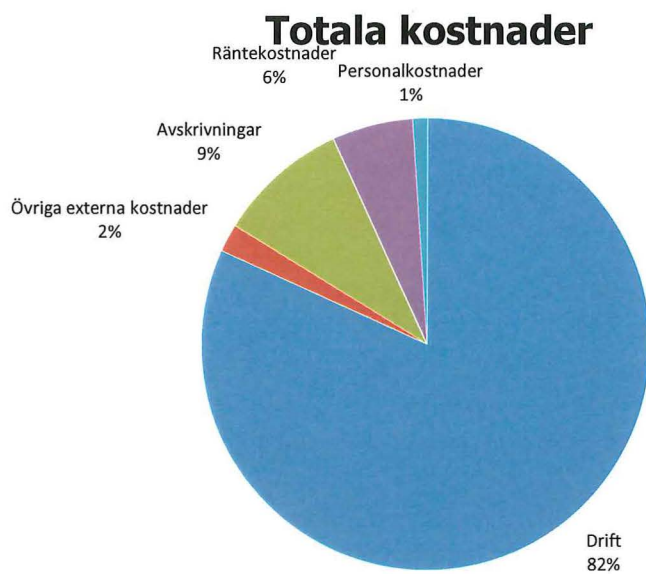
Stockholm den 18/5 2021


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bengt Roos
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor