

HSB *Brf* STRANDEN Ekerö

# HSB Brf Stranden i Ekerö

Organisationsnummer: 716418-6905

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 2019

# 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 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: 716418-6905

# Styrelsen för HSB Brf Stranden i Ekerö

Org.nr: 716418-6905

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 <sup>a</sup>





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 Tappsund 1:65 i Ekerö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Ekerö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	102	7 519
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	130
Parkeringar och garageplatser	118	0

Föreningens fastighet är byggd år 1988. Värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Tappströms samfällighetsförening, Smf, som är den fjärrvärmecentral som förser föreningen och Ekerö Centrum med värme.

Föreningens andel i Smf är 23,89 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Fr.o.m. januari 2019 sänktes årsavgifterna med 5%.

#### Genomfört planerat underhåll

Under året har följande underhållsarbeten utförts:

Avloppsstammarna till samtliga lägenheter har högtrycksspolats.

Trävirket på räcken, bord, bänkar och pergolor på gårdarna har oljats.

De vita fasaderna på våra byggnader har rengjorts.

På gård två har båten, lekredskapet med rutschbana, fått slitet och trasigt trävirke utbytt. Den har även oljats och målats.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Målning av plåthuvar och andra plåtdetaljer på taken.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Hissarna på Pråmvägen 4B, 4D och 4E	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorggen.
2012	Torkrum i 4B	Installation av två bergvärmepumpar för uppvärmning av tappvarmvattnet.
2012	Fläktrummen i våra byggnader	Installation av nio st. nya tryckstyrda frånluftsfläktar.
2013	Hissarna på Pråmvägen 2C, 2G och 2K	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorggen.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

2014	Hissarna på Pråmvägen 6A och 6B	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.
2015	Hissarna på Pråmvägen 6E och 6F	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hissorgen.
2015-2017	Fönster- och dörrkarmar	Målning av karmarnas utsida.
2016	Balkonger och trappräcken	Byte/reparation av trasigt trävirke samt målning av balkonger och räcken.
2016	Yttertaken på alla byggnader	Byte av tätning under nocktakpannorna, byte av trasiga takpannor samt byte av rötskadade nockbrädor och läkt.
2017	Yttertaken på alla byggnader	Målning av vindskivor. Taken har rengjorts från mossor.
2017	Belysning på vindarna	Rörelsevakt har installerats för att styra belysningen.
2017	Stuprören	Stuprören på våra byggnader har fått nya utkastare. Dessa behöver inte rensas så ofta då de har en utformning som gör att det inte fastnar något skräp.
2017	Plåtdörrar utomhus	Alla plåtdörrar till förråd och gamla soprum utomhus har målats.
2018	Vindarna	Vindarna på våra byggnader har tilläggsisolerats med lösull. Tjockleken på isoleringen har fördubblats och beräknas ge en energibesparing på 29 576 kWh/år. Besparingen i kr blir 26 618 kr/år vid 90 öre/kWh.
2018	Ytterväggar i portaler	Ytterväggarna i sex portaler i våra byggnader har tilläggsisolerats med 10 cm mineralull och täckts med träpanel.
2018	Golven i trapphusen	De gamla linoleummattorna har ersatts med nya och de gamla golvlisterna av trä har ersatts med nya av granit.

### Övriga väsentliga händelser

Efter beslut vid föreningsstämman 2014 slöts ett avtal med Skanska om att Brf Stranden ska avyttra mark, en del av parkeringsplatsen, till Skanska. I avtalet ingår att Skanska bygger en ny parkeringsanläggning till brf Stranden på den återstående delen av parkeringen till ett värde av 4 187 000 kr. Den kontanta ersättningen för marken blir preliminärt 7 653 000 kr. Det kontanta beloppet kan justeras något, uppåt eller nedåt, beroende på hur många kvm boyta som kommer att byggas. Utbetalning till föreningen sker under 2020 när det blir klart med byggnadstillståndet för bostadsområdet Ekerö Strand, som den avyttrade marken kommer att ingå i. Detaljplanen för Ekerö Strand antogs i kommunfullmäktige 2017-06-20. Planen överklagades dock men blev slutligen giltig efter dom i Mark- och miljödomstolen 2018-03-13. Under 2019 revs våra gamla garage och man påbörjade markarbeten för den nya parkeringsanläggningen som kommer att färdigställas under våren 2020. Markarbeten för det nya bostadsområdet påbörjades under 2019 och fortsätter under 2020.

Syn av lägenheter genomförs av styrelsen i samband med överlåtelser. Synen inriktar sig på säkerhet, utrustning och installationer samt funktion och skick i de delar som berör föreningen.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dan Melin	Ordförande
Kjell Lindqvist	Sekreterare, vice ordförande
Lage Nilsson	Ledamot
Carin Olsson	Ledamot
Clara Skogsberg	Ledamot
Ann-Katrine Dandebj	HSB-ledamot
Ralf Örvi	HSB-suppleant



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

---

Styrelsen har under 2019-05-16 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Dan Melin	Ordförande
Kjell Lindqvist	Sekreterare, vice ordförande
Lage Nilsson	Ledamot
Carin Olsson	Ledamot
Camilla Jonsson	Ledamot
Solveif Winberg	Ledamot
Ann-Katrine Dandebý	HSB-ledamot
Ralf Örvi	HSB-suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Melin och Lage Nilsson. Camilla Jonsson avgick som ledamot av personliga skäl den 2019-11-13.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dan Melin, Kjell Lindqvist, Lage Nilsson och Carin Olsson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Stefan Lindström	Föreningsvald ordinarie
Gunilla Jerlinger	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen avgick vid årsstämman 2019. Inga medlemmar har anmält intresse för att ingå i valberedningen. Detta ledde till att styrelsen tvingades åta sig uppdraget som valberedare.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genom uppföljning av 2018 års fastighetsbesiktning genomfördes 2019-01-17.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar, överlåtelser m.m.

Föreningen hade 118 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Efterfrågan på föreningens lägenheter är mycket god. Samtliga bostadsrätter och lokaler är uthyrda. Under året har 10 överlåtelser skett, medelpriset var 33 151 kr/m<sup>2</sup> boyta.

Köparen betalar överlåtelseavgiften.

#### Information, tomt m.m.

Föreningens informationsblad Strandbladet har utkommit med 6 nummer.

Föreningens hemsida nås på adressen: <https://www.hsb.se/stockholm/stranden>

Under verksamhetsåret har två städdagar (vår/höst) genomförts. Ett stort antal medlemmar deltog i arbetet med att städa och snygga upp vårt tomtområde. Vid lunchtid bjöd en mäklarfirma på grillad korv, läsk och kaffe med tilltugg.

Container för medlemmarnas grovsopor har varit uppställd på containerplatsen enligt plan.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 685 978 kr. Amorteringen på föreningens lån har under året uppgått till 1 000 000 kr.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	900	947	947	997	1 049
Totala intäkter kr/kvm	898	968	970	1 017	1 069
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	351	387	416	423	403
Belåning, kr/kvm	7 935	8 072	8 410	8 541	8 959
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	392	430	403	411	422
Energikostnader kr/kvm	200	211	214	199	185

#### 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. 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.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.







## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 871	7 388	7 408	7 767	8 161
Resultat efter finansiella poster	1 426	957	1 902	1 722	987
Soliditet	32%	30%	29%	27%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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		6 870 908
Rörelsekostnader	-	4 673 656
Finansiella poster	-	771 149
<b>Årets resultat</b>		<b>1 426 102</b>
Planerat underhåll	+	303 482
Avskrivningar	+	951 962
<b>Årets sparande</b>		<b>2 681 547</b>

**Årets sparande per kvm total yta 351**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 116 456	537 501	6 181 961	7 356 829	956 975
Reservering till fond 2018			748 000	-748 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 046 482	1 046 482	
Balanserad i ny räkning				956 975	-956 975
Årets resultat					1 426 102
Belopp vid årets slut	12 116 456	537 501	5 883 479	8 612 286	1 426 102

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 612 286
Årets resultat	1 426 102
	<b>10 038 389</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	3 164 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-303 482
Balanserat resultat	7 177 871
	<b>10 038 389</b>

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

**HSB Brf Stranden i Ekerö**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 870 908	7 388 354
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 301 684	-4 336 236
Övriga externa kostnader	Not 3	-191 795	-180 602
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-228 215	-200 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 962	-951 962
Summa rörelsekostnader		-4 673 656	-5 669 444
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 197 251</b>	<b>1 718 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 939	9 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-780 088	-771 143
Summa finansiella poster		-771 149	-761 935
<b>Årets resultat</b>		<b>1 426 102</b>	<b>956 975</b>

**HSB Brf Stranden i Ekerö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	84 314 477	85 266 439
Pågående nyanläggningar	Not 8	149 632	0
		<u>84 464 109</u>	<u>85 266 439</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 84 464 609 85 266 939

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	19 517
Övriga fordringar	Not 10	4 039 834	2 807 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	331 785	364 606
		<u>4 371 618</u>	<u>3 191 722</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar 5 871 618 4 691 722

**Summa tillgångar** **90 336 227** **89 958 661**<sup>e</sup>

**HSB Brf Stranden i Ekerö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 653 957

12 653 957

Yttre underhållsfond

5 883 479

6 181 961

18 537 43618 835 918*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 612 286

7 356 829

Årets resultat

1 426 102

956 975

10 038 3898 313 804

Summa eget kapital

28 575 82527 149 722**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

59 685 978

60 685 978

59 685 97860 685 978*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

124 587

338 538

Skatteskulder

16 284

6 054

Övriga skulder

Not 15

161 557

137 005

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

771 997

641 364

2 074 4242 122 960

Summa skulder

61 760 40262 808 938**Summa eget kapital och skulder****90 336 227****89 958 661**

e

**HSB Brf Stranden i Ekerö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 426 102	956 976
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	951 962	951 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 378 065</u>	<u>1 908 938</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 333	-142 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-48 536	2 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 341 861</u>	<u>1 769 594</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-149 632	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-149 632</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-2 633 633
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-2 633 633</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 192 229</b>	<b>-864 039</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 279 914</b>	<b>5 143 953</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 472 144</b>	<b>4 279 914</b>

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

©



## HSB Brf Stranden i Ekerö

### 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,68 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 stämman.

#### 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 1 377 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 Stranden i Ekerö**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 763 332	7 118 905
Hyror	344 628	342 159
Övriga intäkter	16 472	13 116
Bruttoomsättning	<u>7 124 432</u>	<u>7 474 180</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-253 524</u>	<u>-85 826</u>
	<b>6 870 908</b>	<b>7 388 354</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	312 081	249 956
Reparationer	404 861	678 911
El	430 725	458 853
Uppvärmning	736 730	775 710
Vatten	364 176	378 425
Sophämtning	180 479	187 574
Fastighetsförsäkring	147 815	135 090
Kabel-TV och bredband	35 946	52 673
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 204	156 974
Förvaltningsarvoden	194 377	195 728
Övriga driftkostnader	23 808	19 860
Planerat underhåll	303 482	1 046 482
	<u>3 301 684</u>	<u>4 336 236</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 675	18 296
Administrationskostnader	31 715	13 301
Extern revision	11 125	12 725
Medlemsavgifter	136 280	136 280
	<u>191 795</u>	<u>180 602</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	122 400	106 000
Revisionsarvode	5 300	5 300
Löner och övriga ersättningar	66 700	54 820
Sociala avgifter	33 615	31 023
Pensionskostnader och förpliktelser	200	3 500
	<u>228 215</u>	<u>200 643</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 690	1 658
Ränteintäkter HSB placeringskonto	25	24
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 756	7 128
Övriga ränteintäkter	468	398
	<u>8 939</u>	<u>9 208</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	780 088	771 077
Övriga räntekostnader	0	66
	<u>780 088</u>	<u>771 143</u>



## HSB Brf Stranden i Ekerö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 861 578	92 861 578
Ingående anskaffningsvärde mark	4 583 000	4 583 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 444 578</b>	<b>97 444 578</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 178 139	-11 226 177
Årets avskrivningar	-951 962	-951 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 130 101</b>	<b>-12 178 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 314 477</b>	<b>85 266 439</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 260 000	1 092 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 415 000	968 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>105 675 000</b>	<b>86 460 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	149 632	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>149 632</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	67 691	27 686
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 947 613	2 755 408
Placeringskonto HSB Stockholm	24 530	24 505
	<b>4 039 834</b>	<b>2 807 599</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	330 659	363 480
Upplupna intäkter	1 126	1 126
	<b>331 785</b>	<b>364 606</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>



**HSB Brf Stranden i Ekerö****Noter****2019-12-31**    **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25678583	1,18%	2020-03-20	22 283 633	0
Stadshypotek	106342	1,21%	2023-06-30	19 700 000	200 000
Stadshypotek	10800	1,44%	2022-04-30	6 702 345	800 000
Stadshypotek	10802	1,46%	2022-04-30	12 000 000	0
				<b>60 685 978</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 59 685 978

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 685 978

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 193 000 87 193 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	5 283	5 111
Inre fond	131 694	131 694
Källskatt	24 300	150
Övriga kortfristiga skulder	280	50
	<u>161 557</u>	<u>137 005</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	15 087	16 842
Förutbetalda hyror och avgifter	499 969	515 778
Övriga upplupna kostnader	256 941	108 744
	<u>771 997</u>	<u>641 364</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

e



**HSB Brf Stranden i Ekerö**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 2020-05-19

.....  
Camilla Jonsson

*Carin Olsson*  
.....  
Carin Olsson

*Dan Melin*  
.....  
Dan-Christer Melin

*Kjell Lindqvist*  
.....  
Kjell Lindqvist

*Lage Nilsson*  
.....  
Lage Nilsson

*Solveig Winberg*  
.....  
Solveig Winberg

.....  
.....  
.....  
Vår revisionsberättelse har 2 -6 -20 lämnats beträffande denna årsredovisning

*Stefan Lindström*  
.....  
Stefan Lindström

Av föreningen vald revisor

*Adnin Ali*  
.....

**Adnin Ali**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stranden i Ekerö, org.nr. 716418-6905

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stranden i Ekerö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 Stranden i Ekerö för räkenskapsåret 2019 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Camilla Jonsson.

### 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 21/6-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Lindström  
Av föreningen vald revisor

# 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.



**HSB – där möjligheterna bor**