



HSB Brf Stranden i Ekerö

Organisationsnummer: 716418-6905

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2020

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: 716418-6905

Styrelsen för HSB Brf Stranden i Ekerö

Org.nr: 716418-6905

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

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 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	2	118
Parkeringar och garageplatser	47	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

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har följande underhållsarbeten utförts:

Plåttaken över balkongerna och entréerna samt plåthuvorna och andra plåtdetaljer på taken har målats.

På samtliga entrédörrar till trapphusen har bussningarna på gångjärnen ersatts med nya.

Nya linoleummattor har lagts på golven på de översta våningsplanen i trapphusen, intill vindsförråden.

På lekplatsen har de gamla gungorna bytts ut mot nya.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Taken	Takrännorna ska rengöras från mossa och annat skräp.
2021	Trappor ute	Skador i betongen och sneda trappsteg ska åtgärdas.
2021	Gångvägar	Gångvägar med skador i asfalten ska åtgärdas.
2021	Snickerier ute	Bord, bänkar, pergolor, staket och ledstänger ska oljas.
2021	Alla byggnader	ÖVK-besiktning i alla lägenheter och gemensamma utrymmen, rengöring av frånluftskanalerna samt rengöring av frånluftsfläktarna.

E



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Hissarna på Pråmvägen 4B, 4D och 4E	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hiss-korgen.
2012	Torkrum i 4B	Installation av två bergvärmepumpar för uppvärmning av tappvarmvattnet.
2012	Fläktrummen i våra	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 hiss-korgen.
2014	Hissarna på Pråmvägen 6A och 6B	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hiss-korgen.
2015	Hissarna på Pråmvägen 6E och 6F	Installation av nytt maskineri, godkända innerdörrar samt trådlös larmtelefon i hiss-korgen.
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.
2020	Taken	Plåttaken över entréerna och balkongerna samt plåthuvar och andra plåt detaljer på taken har målats.

Övriga väsentliga händelser

Under juni månad blev vår nya parkeringsanläggning klar att tas i bruk. Där finns 28 bilplatser i garagelängor och 19 p-platser utomhus, alla med eluttag samt tre platser för besökande och en plats för fastighetsskötare och hantverkare. Ett staket har byggts för att skilja parkeringen från gångvägen vid kanalen.

Under vinterperioden 2019/2020 genomfördes radonmätning. Mätningen gjordes i sovrum och vardagsrum i alla lägenheter i markplanet samt i en lägenhet per våningsplan i varje byggnad vilket motsvarar 22% av lägenheterna på de övriga våningsplanen. Resultatet blev godkänt då det understeg gränsvärdet 200 Bq/m³ luft i samtliga lägenheter.

Vi har bytt leverantör av fjärrvärme. Den 16 december kapades rören från Tappströms samfällighets-föreningens fjärrvärmecentral. Vi kopplade i stället in oss på rören från Ekerö Vasa värme/Solör Bioenergi AB. Tappströms samfällighetsförening finns kvar till juni 2021 då den kommer att upplösas.

Under november utökade vi återvinningen inom föreningens område när vi startade med återvinning av wellpapp och pappersförpackningar.

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 28 var röstberättigade.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dan Melin	Ordförande
Kjell Lindqvist	Vice ordförande/sekreterare
Lage Nilsson	Ledamot
Carin Olsson	Ledamot
Solveig Winberg	Ledamot
Camilla Jonsson	Ledamot
Ann-Katrine Dandebj	HSB Ledamot

Styrelsen har under 2020-06-23 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ove Andre Brenna	Ordförande
Kjell Lindqvist	Sekreterare
Simon Peter Lelie	Ledamot
Carin Olsson	Ledamot
Solveig Winberg	Ledamot
Ternow Eva Cecilia	Ledamot
Anita Hanson	Suppleant
Gunnar Pihl	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Lindqvist, Carin Olsson, Anita Hanson och Gunnar Pihl.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ove Brenna, Kjell Lindqvist, Carin Olsson och Anita Hanson. 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

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Solveig Winberg.

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Högfjäll, ordförande, Josefin Roth-Nyberg och Mikael Gren.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastiqhetsbesiktning genomfördes 2020-11-07.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 185 979 kr.

Amorteringen på föreningens lån har under året uppgått till 8 500 000 kr.

År 2020 fick föreningen betalt för marken vi överlätit till Skanska. Marken såldes för 11 840 000 kr. Efter avdrag för saneringsarbeten erhöi vi slutligen 11 685 319 kr.

Av detta belopp har 4 187 000 kr gått till den nya parkeringsanläggningen. Vi har även gjort en extra amortering på föreningens lån med 7 500 000 kr.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

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 118 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 6 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	900	900	947	947	997
Totala intäkter kr/kvm*	2 222	899	970	971	1 019
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	350	351	387	416	423
Belåning, kr/kvm	6 834	7 935	8 072	8 410	8 541
Räntekänslighet	8%	9%	9%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	465	448	481	451	460
Energikostnader kr/kvm	208	200	211	214	199

*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.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Stranden i Ekerö

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	16 956	6 871	7 388	7 408	7 767
Resultat efter finansiella poster	6 823	1 426	957	1 902	1 722
Soliditet	39%	32%	30%	29%	27%

(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	6 964 994
Rörelsekostnader	- 9 397 079
Finansiella poster	- 735 494
Årets resultat	-3 167 579

Planerat underhåll	+ 4 892 755
Avskrivningar	+ 951 962
Årets sparande	2 677 138

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	5 883 479	8 612 286	1 426 102
Reservering till fond 2019			3 164 000	-3 164 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-303 482	303 482	
Balanserat i ny räkning				1 426 102	-1 426 102
Årets resultat					5 923 160
Belopp vid årets slut	12 116 456	537 501	8 743 997	7 177 871	5 923 160

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 177 871
Årets resultat	5 923 160
	13 101 030

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 042 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-4 892 755
Balanserat resultat	15 951 785
	13 101 030

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

**HSB Brf Stranden i Ekerö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 955 716	6 870 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 949 568	-3 301 684
Övriga externa kostnader	Not 3	-210 672	-191 795
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-284 877	-228 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-951 962</u>	<u>-951 962</u>
Summa rörelsekostnader		-9 397 079	-4 673 656
Rörelseresultat		7 558 637	2 197 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 585	8 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-747 079</u>	<u>-780 088</u>
Summa finansiella poster		-735 494	-771 149
Resultat efter finansiella poster		6 823 143	1 426 102
Skatt på årets resultat		-899 983	0
Årets resultat		5 923 160	1 426 102

e

**HSB Brf Stranden i Ekerö****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 81 652 597 84 314 477

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 149 632

81 652 597 84 464 109*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

81 653 097 84 464 609**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-6 532 0

Övriga fordringar

Not 10 5 239 690 4 039 834

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 302 924 331 785

5 536 082 4 371 618

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

7 036 082 5 871 618**Summa tillgångar****88 689 179** **90 336 227**

e

**HSB Brf Stranden i Ekerö****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 653 957

12 653 957

Yttre underhållsfond

8 743 997

5 883 479

21 397 95418 537 436*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 177 871

8 612 286

Årets resultat

5 923 160

1 426 102

13 101 03010 038 389

Summa eget kapital

34 498 98428 575 825**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

52 185 97959 685 978

52 185 979

59 685 978

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

1 000 000

Leverantörsskulder

51 736

124 587

Skatteskulder

923 970

16 284

Övriga skulder

Not 15

160 720

161 557

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

867 790

771 997

2 004 2162 074 424

Summa skulder

54 190 19561 760 402**Summa eget kapital och skulder****88 689 179****90 336 227**

e

**HSB Brf Stranden i Ekerö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 823 143	1 426 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	951 962	951 962
Inkomstskatt	-899 983	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 875 122</u>	<u>2 378 065</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 836	12 333
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>929 792</u>	<u>-48 536</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 874 749</u>	<u>2 341 861</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	149 632	-149 632
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>1 709 917</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>1 859 549</u>	<u>-149 632</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-8 500 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-8 500 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	1 234 298	1 192 229
Likvida medel vid årets början	5 472 143	4 279 913
Likvida medel vid årets slut	6 706 441	5 472 143

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

e



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.

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 1,02 % 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.

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 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 1 429 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 Stranden i Ekerö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 763 332	6 763 332
Hyror	339 541	344 628
Övriga intäkter	9 990 722	16 472
Bruttoomsättning	<u>17 093 595</u>	<u>7 124 432</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-137 879	-253 524
	16 955 716	6 870 908
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	237 914	312 081
Reparationer	290 304	404 861
El	348 133	430 725
Uppvärmning	939 278	736 730
Vatten	461 269	364 176
Sophämtning	158 864	180 479
Fastighetsförsäkring	151 837	147 815
Kabel-TV och bredband	58 558	35 946
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	172 508	167 204
Förvaltningsarvoden	217 042	194 377
Övriga driftkostnader	21 106	23 808
Planerat underhåll	4 892 755	303 482
	7 949 568	3 301 684
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 074	12 675
Administrationskostnader	38 943	31 715
Extern revision	12 375	11 125
Medlemsavgifter	136 280	136 280
	210 672	191 795
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 000	122 400
Revisionsarvode	5 300	5 300
Löner och övriga ersättningar	122 900	66 700
Sociala avgifter	37 477	33 615
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	284 877	228 215
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 739	1 690
Ränteintäkter HSB placeringskonto	25	25
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 357	6 756
Övriga ränteintäkter	464	468
	11 585	8 939
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	746 431	780 088
Övriga räntekostnader	648	0
	747 079	780 088



**HSB Brf Stranden i Ekerö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 861 578	92 861 578
Ingående anskaffningsvärde mark	4 583 000	4 583 000
Årets försäljning mark	-1 709 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 734 661	97 444 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 130 101	-12 178 139
Årets avskrivningar	-951 962	-951 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 082 064	-13 130 101
Utgående redovisat värde	81 652 597	84 314 477
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 260 000	1 260 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 415 000	1 415 000
Summa taxeringsvärde	105 675 000	105 675 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	149 632	0
Omklassificering	-149 632	149 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	149 632
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	33 248	67 691
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 181 887	3 947 613
Placeringskonto HSB Stockholm	24 554	24 530
	5 239 690	4 039 834
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	299 507	330 659
Upplupna intäkter	3 417	1 126
	302 924	331 785
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	0
	1 500 000	1 500 000

C

**HSB Brf Stranden i Ekerö****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	106342	1,21%	2023-06-30	19 500 000	200 000
Stadshypotek AB	10800	1,44%	2022-04-30	5 902 345	800 000
Stadshypotek AB	10802	1,46%	2022-04-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	332675	0,81%	2025-12-30	14 783 634	400 000
				<u>52 185 979</u>	<u>1 400 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 185 979**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **52 185 979**

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 säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 193 000 87 193 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 0 1 000 000
0 **1 000 000****Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	5 283	5 283
Inre fond	125 932	131 694
Källskatt	29 505	24 300
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>280</u>
	160 720	161 557

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 081	15 087
Förutbetalda hyror och avgifter	577 910	499 969
Övriga upplupna kostnader	<u>271 799</u>	<u>256 941</u>
	867 790	771 997

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

e



HSB Brf Stranden i Ekerö

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-04-23


Carin Olsson


Simon Peter Lelie


Kjell Lindqvist


Ove Andre Brenna


Eva Cecilia Ternow

Vår revisionsberättelse har 30-4-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Stefan Lindström

Av föreningen vald revisor



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 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 30/11/2021



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.

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