



Org Nr: 716418-6848

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Org.nr: 716418-6848

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 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

Fastigheten Kv. Spårvagnshallen 1 innehas med tomträtten i Stockholms kommun.

Kv. Spårvagnshallen 1 består av två hus:

A-huset med ingång från Sockenvägen 514

och B-huset med ingång från Kyrkogårdsvägen 137.

Båda husen är utrustade med hiss.

Fastigheten omfattar 8683 m². Byggnadsytan är 6249 m² varav 5325 m² är boyta samt ca 900 m² uppvärmd atriumgård.

Det finns 75 lägenheter disponerade enligt följande:

18 st	2 rum och kök	61,5 m
4 st	2 rum och kök	63,5 m
30 st	2 alt. 3 rum och kök	69,5 m
8 st	2 rum och kök	72 m
4 st	3 rum och kök	89 m
5 st	3 rum och kök	80,5 m
4 st	3 rum och kök	90 m (färdigställda 2007)
2 st	3 rum och kök	92 m (färdigställda 2007)

Till varje lägenhet hör en uteplats mot vinterträdgården samt en egen altan på 17 m² alternativt på bottenplanet en liten trädgård. Till de flesta lägenheterna hör ett källarförråd och ett lägenhetsförråd.

I fastigheten finns

2 stora uppvärmda vinterträdgårdar, i anslutning till lägenheterna, med medelhavsväxter och plats för bl a biljardspel, pingisbord, fotbollsspel, bibliotek mm samt bekväma sittmöbler.

Gästlägenhet med 2 sovrum, pentry och dusch.

Samlingslokal med pentry samt toalett.

Tvättstuga, bastu, gym, en liten snickarverkstad.

Garage med 22 bilplatser, varav 3 med laddplats för elbil samt 4 MC-platser.

Värmecentral och andra teknikutrymmen.

Utomhus finns 26 parkeringsplatser och ett låst cykelförråd samt två cykelparkeringar med tak. Det finns en uteplats med sittmöbler i trädgården, en uteplats utanför samlingslokalen, en sandlåda, planteringar och gräsmattor samt flaggstång. Föreningens fastighet är byggd 1986.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i HSB Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring hos AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

rx

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm****Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Målningsarbeten utsida: Målning och reparation av terrasser och betongväggar mellan terrasserna samt fasad i A-huset. Målning mellangång.

Takarbeten: Reparation av 37 luckor/ventilationsrör och tak på tre terrasser. Omfalsning av längsgående plåtfalsar A-och B- hus.

Avloppsarbeten: Stampsplning. Byte av avloppsledning källare.

Framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Vår-sommar	Tak	Takbesiktning
Vår-sommar	Omgivande mark	Renovering P-platser, Trottoar och garagednfart
2021	A-och B- hus	Genomgång av brandsystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2006-2007	B-huset	Daghem i B-huset byggs om till 6 lägenheter
	Utomhus	Tre nya cykelförråd
2007	Inomhus	Installation av bredband
	Hissen i A-huset	Omfattande renovering
2008	Innergårdarna	Omläggning av stenplattorna på de inre gårdarna
2009	Källaren	Installation av fjärrvärme
2009-2010	Kupoltaken	De gamla uttjänta plåttaken byts till nya energisåla
2010	Taken	Plåttaken rengörs, tätas om målas
2011	Fasader	Träräcken och betongväggar tvättas och målas
2012	Hissen i B-huset	Genomgripande renovering
	A-och B-hus	Stampsplning av avloppssystem
2013	Tak	Värmekablar i hängrännor och stuprör installeras
2014	B-huset	Relining av avloppsrör B-huset mot De gamlas väg
2015	Tvättstugan	Maskinparken i tvättstugan utbytt. Digitalt bokningssystem installeras
2016	A-och B-husen	Byte av vattenventiler på huvudvattenstammar
	Garage	Installation av tre laddstationer för elbilar
2017-2018	A-och B-husen	Installation av bergvärme. Ny energisåla (LED) belysning. Ute och inne.
	B-hus	Gång- och infartsväg har byggts om utanför entrén Kyrkogårdsvägen 137.
	Lås och säkerhet	Byte till förbättrat skalskydd i källare och entréer. Övervakningskameror.
	Gästlägenheten	Renovering av pentry, hall och lilla rummet
2019	Tak	Installation av gångbrygga och stegar på taken
2019-2020	Fasader	Träräcken och betongväggar tvättas och målas. Målning mellangång.
	Tak	Efterdragning av bultar vid snörasskydd och rengöring av genomföringarna.
		Renovering av ett terrasstak B-hus. Byte av 44 takluckor.
		Reparation av kupoltaken.
	Sopphantering	Sortering av plast- och matavfall infört.
	Ventilation	OVK-besiktning med åtgärder.

Övriga väsentliga händelser

De traditionella festligheterna: Städdagen i april, kräftskivan i september och glöggfesten i december inställdes på grund av Covid-19.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog ca 30 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

na



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm

Styrelsemedlem

Eva Rydlander
Robert Hertogs
Pelle Laag
Gert Geller
Staffe Aourell
Marie Svahn
Johan Ranby
Tullan Widung
Jan-Åke Höglund
Veronica Emampoor

Roll

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot, ekonomi
ledamot
ledamot
ledamot
suppleant
suppleant
HSB- representant

Under perioden från stämman 2020-06-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Eva Rydlander
Robert Hertogs
Pelle Laag
Jan-Åke Höglund
Tullan Widung
Marie Svahn
Johan Ranby
Gert Geller
Klara Westling
Veronica Emampoor

Roll

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot
suppleant
HSB- representant

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie samt ett konstituerande protokollfört styrelsemöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Rydlander, Robert Hertogs, Gert Geller, Pelle Laag. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kerstin From	Föreningsvald ordinarie
Sodabeh Ghafomi	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Någon representant i HSB:s fullmäktige har inte utsetts för året.

hs



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm

Valberedning

Rebecca Allen Lamptey, sammankallande och Lena Näslund.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har under året upprättats av styrelsen i samarbete med Stefan Hjelm, Svensk Fastighetslogistik AB. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 115 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 7 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 Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024
Totala intäkter kr/kvm*	1 082	1 089	1 088	1 104	1 094
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	413	391	371	398	348
Belåning, kr/kvm	7 807	7 925	8 158	8 381	8 213
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	587	602	635	611	633
Energikostnader kr/kvm	174	167	177	194	194

*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 medlemmarna 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.

hx

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 750	5 786	5 789	5 874	5 811
Resultat efter finansiella poster	3	-165	1 038	56	779
Soliditet	28%	27%	27%	25%	25%

(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	5 749 519
Rörelsekostnader	5 324 257
Finansiella poster	422 669
Årets resultat	2 594

Planerat underhåll	+ 1 357 815
Avskrivningar	+ 839 731
Årets sparande	2 200 140

Årets sparande per kvm total yta 413**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 211 136	14 207 074	146 737	-1 104 095	-165 044
Reservering till fond 2020			708 000	-708 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-854 737	854 737	
Balanserad i ny räkning				-165 044	165 044
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 594
Belopp vid årets slut	3 211 136	14 207 074	0	-1 122 402	2 594

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

Balanserat resultat	-1 269 139
Årets resultat	2 594
Reservering till underhållsfond	-708 000
Ianspråktagande av underhållsfond	854 737
Summa till stämmans förfogande	-1 119 808

Stämman har att ta ställning till:Balanseras i ny räkning **-1 119 808**

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

MX

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 749 519	5 786 345
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 310 404	-4 355 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 830	-116 726
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-112 291	-116 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 731	-870 981
Summa rörelsekostnader		-5 324 257	-5 459 428
Rörelseresultat		425 263	326 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 679	13 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 348	-505 168
Summa finansiella poster		-422 669	-491 961
Årets resultat		2 594	-165 044

NA

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>54 838 719</u>	<u>55 678 450</u>
		54 838 719	55 678 450
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>54 839 419</u>	<u>55 679 150</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		366	476
Övriga fordringar	Not 9	591 957	508 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>259 001</u>	<u>207 345</u>
		851 324	716 273
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 800	2 000 800
Kassa och bank	Not 12	1 034 763	1 034 377
Summa omsättningstillgångar		<u>3 886 887</u>	<u>3 751 451</u>
Summa tillgångar		<u>58 726 306</u>	<u>59 430 601</u>

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 418 210	17 418 210
Yttre underhållsfond	0	146 737
	<u>17 418 210</u>	<u>17 564 947</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 122 402	-1 104 095
Årets resultat	2 594	-165 044
	<u>-1 119 808</u>	<u>-1 269 139</u>
Summa eget kapital	<u>16 298 402</u>	<u>16 295 808</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>26 130 712</u>	<u>41 570 327</u>
	26 130 712	41 570 327
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 15 439 606	625 672
Leverantörsskulder	126 258	185 767
Skatteskulder	7 650	3 750
Övriga skulder	Not 15 6 040	6 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>717 638</u>	<u>743 237</u>
	16 297 192	1 564 466
Summa skulder	<u>42 427 904</u>	<u>43 134 793</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>58 726 306</u>	<u>59 430 601</u>

n

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 594	-165 044
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	839 731	870 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	842 325	705 937
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 533	10 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-81 208	-194 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	709 584	521 942
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-625 682	-1 238 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 682	-1 238 748
Årets kassaflöde	83 902	-716 806
Likvida medel vid årets början	3 543 279	4 260 085
Likvida medel vid årets slut	3 627 181	3 543 279

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



HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 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 0,94 % 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 2 % 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 styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 453 400	5 453 400
Individuell mätning el	0	3 500
Hyror	189 856	219 260
Bredband	103 500	103 500
Övriga intäkter	6 894	9 060
Bruttoomsättning	<u>5 753 650</u>	<u>5 788 720</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-4 131</u>	<u>-2 375</u>
	5 749 519	5 786 345
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	510 818	664 741
Reparationer	481 382	413 616
El	409 873	425 492
Uppvärmning	350 266	350 424
Vatten	166 841	117 538
Sophämtning	217 701	203 750
Fastighetsförsäkring	51 349	47 435
Kabel-TV och bredband	193 932	189 600
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 385	112 485
Förvaltningsarvoden	150 640	153 998
Tomträttsavgäld	288 100	288 100
Övriga driftkostnader	15 302	10 726
Planerat underhåll	<u>1 357 815</u>	<u>1 377 323</u>
	4 310 404	4 355 228
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 282	38 181
Administrationskostnader	11 048	39 565
Extern revision	16 250	11 900
Konsultkostnader	10 000	3 750
Medlemsavgifter	<u>16 250</u>	<u>23 330</u>
	61 830	116 726
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	91 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Sociala avgifter	<u>15 791</u>	<u>21 994</u>
	112 291	116 494
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	230	448
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 976	9 000
Övriga ränteintäkter	<u>3 474</u>	<u>3 759</u>
	12 679	13 207
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	435 260	503 890
Övriga räntekostnader	<u>88</u>	<u>1 278</u>
	435 348	505 168

n

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 551 808	69 551 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 551 808	69 551 808
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 873 358	-13 002 377
Årets avskrivningar	-839 731	-870 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 713 089	-13 873 358
Utgående redovisat värde	54 838 719	55 678 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	921 000	921 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	98 921 000	98 921 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	339	352
Avräkningskonto HSB Stockholm	591 618	508 100
	591 957	508 452
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	257 800	206 121
Upplupna intäkter	1 201	1 225
	259 001	207 346
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Fonus	800	800
	2 000 800	2 000 800

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		26 219	28 850		
SBAB		1 008 544	1 005 527		
		1 034 763	1 034 377		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17535048	1,02%	2023-02-14	10 499 452	0
SBAB	17535080	0,95%	2021-03-29	11 217 086	54 505
SBAB	17535145	0,97%	2025-02-14	15 631 260	0
SBAB	21740284	0,95%	2021-03-29	2 822 520	375 348
SBAB	28734069	0,87%	2021-03-29	1 400 000	200 000
				41 570 318	629 853
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 421 053
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 130 712
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				48 570 000	48 570 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				15 439 606	625 672
				15 439 606	625 672
Varav amortering				629 853	625 672
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				600	600
Inre fond				5 440	5 440
				6 040	6 040
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				21 522	28 914
Förutbetalda hyror och avgifter				470 849	450 615
Övriga upplupna kostnader				225 267	263 708
				717 638	743 237

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

IX



HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/3 - 21

Eva Kristina Rydlander

Gert Geller

Jan Ake Höglund

Johan Ranby

Marie Svahn

Per-Arne Laag

Robert Hertogs

Veronica Emampoor

Vår revisionsberättelse har 2021-04-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Ham
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm, org.nr. 716418-6848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören nr 280 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

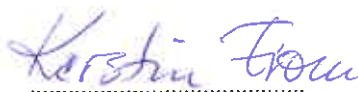
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 9/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin From
Av föreningen vald revisor