



**ÅRSREDOVISNING 2019-20**





Org Nr: 702002-2971

# Styrelsen för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Org.nr: 702002-2971

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

---

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Taltrasten med organisationsnummer 702002-2971 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 1943-09-01 samt registrerades 1956-09-26.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 18, 21 och 27. Föreningen äger marken som husen står på. Föreningen har 104 stycken lägenheter, varav 103 upplåts med bostadsrätt och en hyrs ut som tandläkarmottagning.

Föreningen har 13 lokaler utöver bostäder varav 8 hyrs ut till kommersiell verksamhet. I dessa lokaler hittar man exempelvis ett mäklarkontor, en livsmedelsbutik, en frisersalong, ett café, en tatueringssalong, en sport och rehabklinik samt en förskola. I juli 2020 skrevs kontrakt med en butik som kommer att sälja italienska delikatesser med start september 2020.

Föreningen har en övernattningslägenhet som kan hyras av medlemmarna. Den har under året varit uthyrd i genomsnitt 9 nätter per månad och 108 nätter totalt. Föregående verksamhetsår var siffrorna 13 nätter per månad i genomsnitt och totalt 158 nätter.

Det finns också träningslokaler, pingislokal, samlingslokal, bytesrum samt stort hobbyrum. Träningslokalen erbjuder både konditions- och styrketräning och används allt mer flitigt av medlemmarna. Samlingslokalen finns på Vapengatan och används ofta för barnkalas och andra mer formella tillställningar. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	103	6 561
Hyresrätter (tandläkarmottagning)	1	74
Lokaler	12	1 739
Förråd	20	132

Föreningens fastighet är byggd 1949-1950. Värdeår är 1949.

Föreningen har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

RP



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Ett större underhållsarbete i form av relining av liggande stammarna i mark och kulvert färdigställdes i mars 2020. De stående stammarna byttes redan 2002. Utöver det har mindre underhållsarbeten genomförts under verksamhetsåret.

Garantiarbeten från en tidigare fasadrenovering färdigställdes under sommaren 2020.

Radonmätning genomfördes enligt plan hösten 2019 med godkänt resultat i samtliga lägenheter.

Föreningen har tidigare låtit genomföra en energikartläggning. Energitäkningen visade att vi kan minska våra energikostnader genom att justera värmesystemet. Arbetet med detta har påbörjats och planeras vara slutfört under 2021.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Gemensamma utrymmen	Fräscha upp yttskikt i trapphus, källargångar, tvättstugor, cykelrum med mera
2023	Mark	Oljning och målning av trästaket och smidesräcken
2023	Portar	Målning och lagning av ståldörrar, träportar samt entrétak
2022	Ventilation	OVK

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Mark	Upprustning, dränering och renovering
2017	Balkonger	Renovering balkongplattor
2017	Tak och fasad	Upprustning och renovering
2020	Liggande stammar	Relining

#### Övriga väsentliga händelser

Cykel och barnvagnsrum har förbättrats med hyllor och upphängningsanordningar och vår fina gård har kompletterats med nya och fler trädgårdsmöbler.

Under hösten och efter räkenskapsårets slut har undercentralen injusterats för att sänka kostnader och för att få en ett jämnare och behagligare inomhusklimat. Föreningen har även gjort en extra amortering om 1 500 000 under hösten 2020 (efter räkenskapsårets slut).

#### Föreningsgemensamma aktiviteter

Under december månad anordnades ett julmingel där det bjöds på glögg och kakor.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-19. Vid stämman deltog 43 röstberättigade och 11 biträden, antal närvarande var 54 personer



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johanna Kemmler	Ledamot, ordförande
Joakim Sirelius	Ledamot, vice ordförande
Torbjörn Onegård	Ledamot
Kristian Borryd	Ledamot
Andreas Blomquist	Ledamot
Elias Åkerlund	Ledamot
Anders Sundahl	Ledamot
Lena Lindborg	HSB-ledamot
Christian Lovering	Suppleant
Olof Thorén	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Torbjörn Onegård	Ledamot
Andreas Blomquist	Ledamot
Kristian Borryd	Ledamot
Christian Lovering	Suppleant
Olof Thorén	Suppleant

Styrelsen har utöver föreningsstämma under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Johanna Kemmler, Joakim Sirelius, Kristian Borryd och Andreas Blomquist, två i förening.

### Attestberättigade

Individuell attesträtt gavs till Johanna Kemmler, Joakim Sirelius, Kristian Borryd och Andreas Blomquist för ett belopp upp till 100 000 (etthundratusen kronor). Belonn över detta attesteras av två i förening.

### Revisorer

Oskar Norlander	Föreningsvald revisor
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Björn Liliequist, Sanna Molin och Eline Snauwaert. Sanna Molin har flyttat under hösten och avgick i samband med det från valberedningen.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-25.

Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

2.2



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

### 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 164 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/2020. Under året har 15 överlåtelser skett. Antalet överlåtelser föregående verksamhetsår var 11.

### 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	2019/ 2018	2018/ 2017	2017/ 2016	2016/ 2015
Årsavgift, kr/kvm	698	705	705	710	685
Totala Intäkter kr/kvm	925	917	906	911	911
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	317	321	312	333	268
Belåning, kr/kvm	4 519	4 166	5 001	6 498	6 098
Räntekänslighet	8%	8%	9%	12%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	503	501	489	477	535
Energikostnader kr/kvm	178	175	170	166	163

OK



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

### 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

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.

#### 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	7 748	7 796	7 705	7 747	7 747
Resultat efter finansiella poster	992	846	1 481	1 935	1 447
Soliditet	23%	23%	18%	13%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

dy





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Taltrasten i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 748 293
Rörelsekostnader	-	6 390 823
Finansiella poster	-	365 757
<b>Årets resultat</b>		<b>991 712</b>

Planerat underhåll	+	369 566
Avskrivningar	+	1 291 172
<b>Årets sparande</b>		<b>2 652 450</b>

**Årets sparande per kvm total vta** **312**

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	183 015	0	4 933 420	4 829 062	846 367
Reservering till fond 2019			219 000	-219 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-369 566	369 566	
Balanserad i ny räkning				846 367	-846 367
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					991 712
Belopp vid årets slut	183 015	0	4 782 853	5 825 995	991 712

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 675 428
Årets resultat	991 712
Reservering till underhållsfond	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond	369 566
Summa till stämmans förfogande	<b>6 817 707</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>6 817 707</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 748 293	7 796 097
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 278 500	-4 262 280
Övriga externa kostnader	Not 3	-253 968	-195 813
Planerat underhåll		-369 566	-743 165
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-197 617	-201 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 291 172	-1 138 115
Summa rörelsekostnader		-6 390 823	-6 540 474
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 357 469</b>	<b>1 255 623</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 307	7 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-368 064	-416 632
Summa finansiella poster		-365 757	-409 257
<b>Årets resultat</b>		<b>991 712</b>	<b>846 367</b>

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	47 783 224	44 482 666
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>47 783 224</u>	<u>44 482 666</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 783 924</u>	<u>44 483 366</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 501	5 487
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 173 575	1 414 637
Placeringskonto HSB Stockholm		704 039	703 336
Övriga fordringar	Not 10	27 390	107 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	699 371	1 014 379
		<u>3 609 876</u>	<u>3 245 748</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	470	470
Kassa och bank	Not 13	136 950	114 286
Summa omsättningstillgångar		<u>3 747 296</u>	<u>3 360 504</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>51 531 220</b></u>	<u><b>47 843 869</b></u>

20

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	183 015	183 015
Yttre underhållsfond	4 782 853	4 933 420
	<u>4 965 868</u>	<u>5 116 435</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 825 995	4 829 062
Årets resultat	991 712	846 367
	<u>6 817 707</u>	<u>5 675 428</u>
Summa eget kapital	<u>11 783 575</u>	<u>10 791 863</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 35 933 395	34 433 395
	<u>35 933 395</u>	<u>34 433 395</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder	93 046	191 521
Skatteskulder	43 636	31 502
Fond för inre underhåll	0	9 862
Övriga skulder	Not 16 231 620	318 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 945 948	1 066 734
	<u>3 814 250</u>	<u>2 618 611</u>
Summa skulder	39 747 645	37 052 006
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>51 531 220</u></b>	<b><u>47 843 869</u></b>



Org Nr: 702002-2971

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	991 712	846 367
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 291 172	1 138 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 282 884	1 984 482
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	395 513	218 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-304 361	-16 170
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 374 036	2 186 687
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 591 731	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 591 731	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 000 000	-7 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	-7 100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>782 306</b>	<b>-4 913 313</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 232 728</b>	<b>7 146 041</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 015 034</b>	<b>2 232 728</b>

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

24

## HSB Brf Taltrasten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 240 449 kr.

sp



Org Nr: 702002-2971

**HSB Brf Taltrasten i Stockholm**

Noter	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 625 807	4 625 580
Årsavgifter el	339 999	378 274
Årsavgifter vatten	1 128	1 128
Hyror	2 692 484	2 697 460
Övriga intäkter	121 082	96 686
Bruttoomsättning	<u>7 780 500</u>	<u>7 799 128</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-32 023	-2 945
Hyresförluster	-184	-86
	<b>7 748 293</b>	<b>7 796 097</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	477 411	501 864
Reparationer	692 212	666 728
El	512 769	581 227
Uppvärmning	1 152 186	1 154 864
Vatten	179 223	195 401
Sophämtning	132 523	167 641
Fastighetsförsäkring	73 909	79 118
Kabel-TV och bredband	190 267	188 214
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	309 097	190 149
Förvaltningsarvoden	511 144	496 273
Övriga driftkostnader	47 760	40 802
	<b>4 278 500</b>	<b>4 262 280</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	0	2 943
Förbrukningsinventarier och varuinköp	92 438	31 982
Administrationskostnader	106 302	57 756
Extern revision	13 125	11 688
Konsultkostnader	7 063	56 250
Medlemsavgifter	35 040	35 194
	<b>253 968</b>	<b>195 813</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	136 500	136 500
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	10 000	12 000
Sociala avgifter	46 187	47 751
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>197 617</b>	<b>201 101</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 138	1 134
Ränteintäkter HSB placeringskonto	706	703
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 139
Övriga ränteintäkter	463	400
	<b>2 307</b>	<b>7 376</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	364 520	416 361
Övriga räntekostnader	3 544	271
	<b>368 064</b>	<b>416 632</b>

D2





## HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	61 786 832	61 786 832
Anskaffningsvärde mark	730 000	730 000
Årets investeringar	4 591 731	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 108 563</b>	<b>62 516 832</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 034 167	-16 896 053
Årets avskrivningar	-1 291 172	-1 138 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 325 339</b>	<b>-18 034 167</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>47 783 224</b>	<b>44 482 666</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 791 000	4 791 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>150 191 000</b>	<b>150 191 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	152 694	152 694
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 694</b>	<b>152 694</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-152 694	-152 693
Årets avskrivningar	0	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 694</b>	<b>-152 694</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	27 390	107 410
Övriga fordringar	0	500
	<b>27 390</b>	<b>107 910</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	698 187	1 013 370
Upplupna intäkter	1 184	1 009
	<b>699 371</b>	<b>1 014 379</b>

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

2





## HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter		2020-08-31	2019-08-31																																																
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																																		
	Medlemskonto	470	470																																																
		<b>470</b>	<b>470</b>																																																
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>																																																		
	Nordea	136 950	114 286																																																
		<b>136 950</b>	<b>114 286</b>																																																
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788814638</td><td>1,60%</td><td>2023-01-18</td><td>8 315 000</td><td>1 000 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788925421</td><td>0,68%</td><td>2020-12-28</td><td>7 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788950310</td><td>0,71%</td><td>2020-11-30</td><td>4 000 000</td><td>1 500 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788961347</td><td>0,41%</td><td>2021-01-04</td><td>5 118 395</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788971830</td><td>0,38%</td><td>2020-11-18</td><td>7 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788989489</td><td>0,45%</td><td>2020-11-30</td><td>7 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>38 433 395</b></td><td><b>2 500 000</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788814638	1,60%	2023-01-18	8 315 000	1 000 000	Nordea	39788925421	0,68%	2020-12-28	7 000 000	0	Nordea	39788950310	0,71%	2020-11-30	4 000 000	1 500 000	Nordea	39788961347	0,41%	2021-01-04	5 118 395	0	Nordea	39788971830	0,38%	2020-11-18	7 000 000	0	Nordea	39788989489	0,45%	2020-11-30	7 000 000	0					<b>38 433 395</b>	<b>2 500 000</b>		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																														
Nordea	39788814638	1,60%	2023-01-18	8 315 000	1 000 000																																														
Nordea	39788925421	0,68%	2020-12-28	7 000 000	0																																														
Nordea	39788950310	0,71%	2020-11-30	4 000 000	1 500 000																																														
Nordea	39788961347	0,41%	2021-01-04	5 118 395	0																																														
Nordea	39788971830	0,38%	2020-11-18	7 000 000	0																																														
Nordea	39788989489	0,45%	2020-11-30	7 000 000	0																																														
				<b>38 433 395</b>	<b>2 500 000</b>																																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				35 933 395																																														
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				31 933 395																																														
	<b>Ställda säkerheter</b>																																																		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			58 673 050	58 673 050																																														
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																		
	Kortfristig del av långfristig skuld			2 500 000	1 000 000																																														
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>																																																		
	Depositioner			206 916	206 916																																														
	Momsskuld			23 941	111 313																																														
	Övriga kortfristiga skulder			763	763																																														
				<b>231 620</b>	<b>318 992</b>																																														
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																																		
	Upplupna räntekostnader			29 457	44 204																																														
	Förutbetalda hyror och avgifter			677 421	661 270																																														
	Övriga upplupna kostnader			239 069	361 260																																														
				<b>945 948</b>	<b>1 066 734</b>																																														

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

np



## HSB Brf Taltrasten i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15/7-2021

Anders Sundahl

Elias Åkerlund

Lena Lindborg

Andreas Blomquist

Joakim Sirelius

Torbjörn Onegård

Carl Kristian Borryd

Johanna Kemmler

Vår revisionsberättelse har 2021-02-01 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
OSKAR NORLANDER

Av föreningen vald revisor

  
Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Taltrasten i Stockholm, org.nr. 702002-2971

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Taltrasten i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

*DP*

## 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 Taltrasten i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

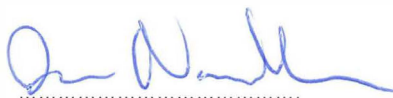
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 1 / 2 2021

  
Daniel Yousif  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Oskar Norlander  
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**