



## HSB Brf Docenten i Huddinge



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Docenten i Huddinge

Org.nr. 716418-7614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-02-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Docenten 8 och Docenten 17 i Huddinge kommun, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1989.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
165	bostäder (bostadsrätt)	12 581
7	lokaler (hyresrätt)	104
44	p-platser	
114	garageplatser	

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-29. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. På grund av den rådande Corona-pandemin erbjöds medlemmarna att poströsta. 19 medlemmar av det 30 röstberättigade medlemmarna valde att poströsta.

Föreningen hade vid årets slut 163 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn och Huddinge kommun har vart sitt röstberättigat medlemskap.

vsk

### Styrelse

Eva Pauli	ordförande
Tommie Ståhle	vice ordförande
Kristina Bonander	sekreterare
Lennart Ebeling	ledamot
Åke Jonsson	ledamot
Gert Lund	ledamot
Leif Olausson	ledamot
Inger Anderson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommie Ståhle, Kristina Bonander och Gert Lund. Åke Jonsson och Leif Olausson har valt att lämna styrelsen i förtid.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Per Kregert med Inger Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Bourner som ordförande, samt ledamöterna Lars Ander och Håkan Bonander.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Eva Pauli med Gert Lund som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Sammanställande John Serratusell, Susanne Björk, Jimmy Hörström och Sture Pettersson.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Södertörns Renhållningsverk	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Blidborgs Bygg & Fasthetsservice	Fastighetsskötsel

*EV*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Föreningen har under året genomfört en omfattande garagerenovering av föreningens två stora garage. Inför 2021 återstår endast renovering av den garagedel som också inhyser skyddsrum på Bergakungsvägen 18. Vidare har renovering av tvättstugorna genomförts under året, samt stamspolning av föreningens avloppssystem. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats och kommer att avslutas under början av 2021.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-26. Vid besiktningen framkom inga akuta underhållsbehov i nära framtid.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt nedan är större åtgärder planerade till en kostnad på 1 800 tkr under den kommande 2-årsperioden:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Upprustning lekplats	250 tkr
	Trädvårdsplan	100 tkr
	Radonmätning	150 tkr
2022	Skalskydd	300 tkr
	Renovering Vita Villan	1 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 074 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt därför att inte höja avgifterna.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och stabil.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 312 500 kr. Under året har föreningen amorterat 250 000 kr. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 473 år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar kan ses som en risk men styrelsen anser att föreningen har god marginal att hantera detta. Övriga oförutsedda reparationer och underhåll kommer också kunna hanteras löpande.

### Väsentliga avtal

Inga nya väsentliga avtal har tecknats under året.



### Aktiviteter

Under den pågående Corona-pandemin har föreningen följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och därför hållit ett mycket begränsat antal aktiviteter.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har under året förhandlat med Södertörns renhållningsverk om utökad avfallshantering. Vidare är en energikartläggning genomförd.

### Medlemsinformation

Under året har 20 (13) st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 221 (223) st. Föregående år inom parentes.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	1 129	1 141	1 130	1 037	1 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 902	2 490	2 191	1 746	1 980
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	1 074	1 074	1 074	1 074	1 074
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	158	168	171	167	165
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	133	137	166	196	258
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	9 327	9 347	9 366	9 623	9 761
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	10 980	10 388	8 760	7 785	7 071
Soliditet %	26,8	25,4	24,2	22,8	21,9
Sparande kr/m <sup>2</sup>	450	436	396	346	390
Räntekänslighet	9	9	9	10	9

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>23 074 982</b>	<b>0</b>	<b>10 388 348</b>	<b>5 390 392</b>	<b>2 490 223</b>	<b>41 343 946</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			1 047 000	-1 047 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-861 730	861 730		
Årets resultat balanserad i ny räkning				2 490 223	-2 490 223	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			937 000	-937 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-530 486	530 486		
Årets resultat 2020					2 902 301	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>23 074 982</b>	<b>0</b>	<b>10 980 132</b>	<b>7 288 832</b>	<b>2 902 301</b>	<b>44 246 247</b>

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

0,00

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 288 832
Årets resultat	2 902 301
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>10 191 133</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>10 191 133</b>
--------------------------------	-------------------

*vjo*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Docenten i Huddinge

Org nr 716418-7614

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 315 900	14 469 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 744	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 402 644</b>	<b>14 469 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 150 610	-6 365 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 339	-266 862
Underhåll enligt plan	Not 6	-530 486	-861 730
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-671 772	-592 106
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 279 851	-2 176 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 844 058</b>	<b>-10 262 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 558 586</b>	<b>4 206 995</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 237	18 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 021	-1 734 355
Övriga finansiella poster	Not 9	-500	-1 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 656 284</b>	<b>-1 716 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 902 301</b>	<b>2 490 223</b>

OK





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Docenten i Huddinge

Org nr 716418-7614

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10, 15	148 252 878	148 983 889
Pågående nyanläggningar	Not 11	6 483 574	175 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 736 452</b>	<b>149 159 090</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**154 736 952**      **149 159 590**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 220
Avräkningskonto HSB		3 883 579	4 018 613
Övriga kortfristiga fordringar		11 592	11 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	457 693	402 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 352 864</b>	<b>4 437 427</b>

##### Kassa och bank

Kassa		0	30 715
Bank	Not 14	6 164 181	9 104 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 164 181</b>	<b>9 135 325</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**10 517 045**      **13 572 752**

#### Summa tillgångar

**165 253 997**      **162 732 342**

V36



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Docenten i Huddinge

Org nr 716418-7614

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	23 074 982	23 074 982
Fond för yttre underhåll	10 980 132	10 388 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 055 114</b>	<b>33 463 330</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 288 832	5 390 392
Årets resultat	2 902 301	2 490 223
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 191 133</b>	<b>7 880 615</b>

### Summa eget kapital

<b>44 246 247</b>	<b>41 343 946</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	102 312 500	90 812 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>102 312 500</b>	<b>90 812 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 000 000	27 750 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	37 706	37 706
Leverantörsskulder		1 206 043	1 201 771
Aktuell skatteskuld	Not 17	30 421	23 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	65 694	71 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 355 385	1 491 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 695 249</b>	<b>30 575 897</b>

### Summa skulder

<b>121 007 749</b>	<b>121 388 397</b>
--------------------	--------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>165 253 997</b>	<b>162 732 342</b>
--------------------	--------------------

✓30



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 15-89år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivning markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-15 år och som grundar sig på markanläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivning installationer

Avskrivning på installationer sker planenligt på 10 år, 15 år, 20 år och 30 år beräknat på installationens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 96 090 505 kr.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

*ms*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 511 213	13 514 748
	Hysesintäkt lokaler	53 287	53 014
	Hysesintäkt garage och bilplatser	591 653	648 556
	Hysesintäkt övrigt	26 700	31 750
	Övriga intäkter i verksamheten	54 569	91 452
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 364	2 653
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 409	31 770
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	36 705	95 470
		<b>14 315 900</b>	<b>14 469 413</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	86 744	0
		<b>86 744</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-828 309	-1 036 145
	El	-637 004	-665 018
	Uppvärmning	-1 034 894	-1 097 482
	Vatten	-338 578	-374 554
	Renhållning	-298 103	-263 385
	Bevakningskostnader	-282 538	-246 466
	TV, bredband, iptelefoni	-342 613	-340 656
	Obligatoriska besiktningar	-5 038	-12 388
	Serviceavtal	-63 617	-63 133
	Hissar serviceavtal & besiktning	-94 448	-27 458
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 098 796	-1 156 172
	Förvaltningskostnader	-611 180	-621 932
	Försäkringar	-137 516	-132 219
	Fastighetsskatt	-269 995	-261 415
	Övriga driftskostnader	-107 981	-66 703
		<b>-6 150 610</b>	<b>-6 365 125</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-14 238	-14 088
	Kostnader överlåtelse och panter	-41 243	-35 312
	Föreningsverksamhet	-4 794	-93 206
	Kontorsutrustning och -material	-2 559	-10 472
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 560	-6 495
	Konsulter	-15 000	0
	Förbrukningsinventarier	-11 648	-21 116
	Medlemsavgifter HSB	-81 080	-81 080
	Stämma och styrelse	-17 844	-2 448
	Arrende, hyra, leasing	-16 374	-2 646
		<b>-211 339</b>	<b>-266 862</b>

vjo



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-42 825
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-277 566
Underhåll VA/sanitet, ventilation, installationer	-530 486	-410 711
Underhåll huskropp utvändigt	0	-27 723
Underhåll mark och utemiljö	0	-57 955
Underhåll garage och bilplatser	0	-44 950
	<b>-530 486</b>	<b>-861 730</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft något anställd personal under 2020		
Arvode till styrelsen	-401 638	-348 249
Övriga arvoden	-113 279	-105 637
Revisionsarvode	-16 422	-10 938
Sociala avgifter	-140 433	-117 678
Utbildning	0	-9 605
	<b>-671 772</b>	<b>-592 106</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-2 255 535	-1 939 402
Markanläggningar	-24 315	-24 315
Installationer	0	-212 877
	<b>-2 279 851</b>	<b>-2 176 595</b>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Avkostnader lån	-500	-1 400
	<b>-500</b>	<b>-1 400</b>

np

**Not 10 Byggnader och mark** 2020-12-31      2019-12-31

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 910 994	160 415 375
Omklassificering installationer	0	4 495 619
Årets investering byggnader, tvättstuga	1 548 840	0
Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279 580
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 203 309</b>	<b>181 654 469</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-32 511 590	-29 956 379
Årets avskrivningar byggnader	-2 255 535	-1 939 402
Omklassificering installationer	0	-615 809
Ingående avskrivningar markanläggningar	-158 989	-134 674
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 315	-24 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 950 430</b>	<b>-32 670 580</b>

**Utgående bokfört värde** 148 252 878      148 983 889

Bokförda värden byggnader	131 692 709	132 399 403
Bokförda värden mark	16 279 580	16 279 580
Bokförda värden markanläggningar	280 590	304 906

**Fastighetsbeteckning:** Docenten 8 och Docenten 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	117 000 000	64 000 000	181 000 000	181 000 000
Lokaler		3 273 000	148 000	3 421 000	3 421 000
		<b>120 273 000</b>	<b>64 148 000</b>	<b>184 421 000</b>	<b>184 421 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar, garagerenovering	175 201	0
Årets investering, garagerenovering	6 308 373	175 201
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>6 483 574</b>	<b>175 201</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	46 431	44 654
Förutbetalda kabel-TV och bredband	85 925	85 652
Förutbetalda förvaltningskostnader HSB	163 485	158 743
Förutbetalda fastighetsskötsel, Blidborg	63 949	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 903	112 955
	<b>457 693</b>	<b>402 004</b>

*Yx*

Not 14 Bank			
SBAB		6 083 558	9 057 787
Swedbank		80 622	46 823
		<u>6 164 181</u>	<u>9 104 610</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,65%	2021-02-19	15 750 000	2 000 000
SBAB	1,77%	2022-12-09	24 000 000	0
SBAB	1,10%	2022-05-10	24 562 500	250 000
SBAB	1,54%	2024-01-12	26 500 000	0
SBAB	1,14%	2025-02-14	27 500 000	0
			<u>118 312 500</u>	<u>2 250 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **102 312 500**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 115 062 500

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>144 629 000</u>	<u>144 629 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		37 706	37 706
Uttag		0	0
		<u>37 706</u>	<u>37 706</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		30 421	23 474
		<u>30 421</u>	<u>23 474</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		13 643	22 864
Övriga kortfristiga skulder		52 051	48 177
		<u>65 694</u>	<u>71 040</u>

np

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	233 539	238 865
Upplupen revision	14 300	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 089 121	1 175 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 425	63 391
	<u>1 355 385</u>	<u>1 491 905</u>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Huddinge 26 3 2021

*Eva Pauli*

Eva Pauli

*Geft Lund*

Geft Lund

*Inger Andersson*

Inger Andersson

*Kristina Bonander*

Kristina Bonander

*Lennart Ebeling*

Lennart Ebeling

*Tommy Ståhle*

Tommy Ståhle

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01

*Per Kregert*

Per Kregert  
Revisor vald av föreningsstämman

*Daniel Yaus*

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Docenten i Huddinge, org.nr. 714000-1368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Docenten i Huddinge 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 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.

#### 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 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.

#### 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.

MC

## 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 Docenten i Huddinge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

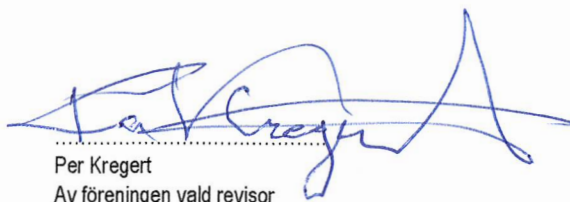
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Huddinge den 1 / 4 2021

  
Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Per Kregert

Av föreningen vald revisor



## 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

