



**HSB Brf Edet  
i Huddinge**



# ÅRSREDOVISNING 2019



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 Edet i Huddinge

Org.nr. 769618-2232

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

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019****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 2019-03-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Prodecor Förs ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

**Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Klockarbacken i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1953.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
100	bostäder (bostadsrätt)	5 598,4
13	bostäder (hyresrätt)	723,2
1	lokaler (bostadsrätt)	176
4	lokaler (hyresrätt)	592
67	p-platser	
14	garageplatser	

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 130 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

**Styrelse**

Christian Nilsson	ordförande
Monika Tancred	vice ordförande
Madeleine Jakobsson	sekreterare
Yamilé Sandqvist	ledamot
Markus Halvarsson	ledamot
Maria Töyrä	ledamot utsedd av HSB Södertörn

M.T YS  
 CN  
 1

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Madeleine Jakobsson, Yamilé Sandqvist och Markus Halvarsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Peter Karlsson, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Molly Bäckman som ordförande, samt Charlotta Börjesson.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Christian Nilsson med Monika Tancred som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har ingen studie- och fritidsverksamhet

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen, föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter har utgått med 233 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
SRV	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
AIG	Ansvarsförsäkringar
Alektum	Inkasso
TW Städ	Städ
Säkerhetsintegrering	Aptus
Infometric	IMD
Jourmontör	Jour
Svenska störningsjouren	Störning
Smartpark	P-platser
TWS	Snöröjning

N.T  
CW  
KS  
MTA  
OP

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:  
Under året har rörfodring av befintliga rör i samtliga fastigheters bottenplattor blivit klara.

Stadgeenlig myndighetsbesiktning utfördes 2019-04-11. Vid besiktningen framkom att: Lekplats och energideklaration ej är godkända. Nästa besiktning är våren 2020 för lekplats och energideklaration är beställd.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Dränering hus E, energideklaration, måla parkeringsrutor, rensning ventkanaler, OVK, ny gummimatta lekplats samt renovering av lekplats.	2 813
2021	LED-belysning allmänna utrymmen, nya källarförrådsväggar, målning källargolv, slipa och underhålla handledarna i trapphus, målning trapphus, slipa trapphusgolv, ny sopkärlslösning inklusive markarbete, underhåll hyresrätter	2 253
2022	omläggning asfalt, justering kullersten och betongplattor, slamsugning brunnar	1 183
2023	Ny portautomatik 2 st, stamspolning, byte kodsystém, kodlås och tablå	432
2024	Entrépartier slipning och lackning, byte lekplatssand, renovering av bärarräcken p-platser, radialfläkt fjärrvärmecentral	111

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel


### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 529 617 kr. Under året har föreningen amorterat 323 620 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 156 år. >C

MSA  
M.T  
CW

YS  
3



**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

I dagsläget ser styrelsen inte några risker eller osäkerhetsfaktorer.

**Föreningens brandskyddsarbete**

Föreningen är skyldig att ha ett systematiskt brandskyddsarbete, föreningens SBA. Arbetet fortgår kontinuerligt med bland annat årlig besiktning tillsammans med Anticimex samt egen utförd rondering enligt checklista.

**Medlemsinformation**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 129.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	887	881	866	857	846
Resultat efter finansiella poster, tkr	-624	-873	-886	-1 669	-981
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	813	815	803	787	771
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	184	184	177	177	170
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	107	124	153	181	207
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	7 127	7 173	7 219	7 264	7 310
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 407	1 112	795	828	823
Soliditet %	59,6	59,2	59,2	59,4	59,0
Sparande kr/m <sup>2</sup>	221	164	162	98	122
Räntekänslighet	11	11	12	12	12

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 556 750	7 964 848	1 111 842	-5 255 974	-873 065	75 504 401
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			559 000	-559 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-263 884	263 884		
Balanserad i ny räkning				-873 065	873 065	
Upplåtelse lgh 410	789 285	1 010 715				
Årets resultat					-623 874	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 346 035</b>	<b>8 975 563</b>	<b>1 406 958</b>	<b>-6 424 155</b>	<b>-623 874</b>	<b>76 680 527</b>

M.T  
 VS  
 CN

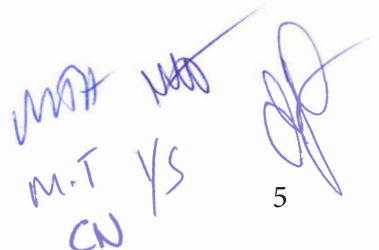
## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-6 424 155
Årets resultat	-623 874
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 048 029</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-732 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	126 052
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 653 977</b>


  
 M.T  
 CN  
 YS  
 5

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>6 288 747</u>	<u>6 243 655</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 288 747</b>	<b>6 243 655</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-3 582 656	-3 820 330
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 714	-99 378
Underhåll enligt plan	Not 5	-126 052	-263 884
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-250 738	-218 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 065 274	-1 843 674
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>0</u>	<u>-600</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 158 434</b>	<b>-6 246 727</b>

**Rörelseresultat**

130 313      -3 072

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 716	8 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-761 903</u>	<u>-878 148</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-754 187</b>	<b>-869 993</b>

**Årets resultat****-623 874**      **-873 065**

WMT  
M.T JS  
CN





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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	121 034 446	118 021 205
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 710 577
Markanläggningar	Not 11	0	535 792
Maskiner och inventarier	Not 12	12 374	60 416
Installationer	Not 13	0	4 128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 046 821</b>	<b>121 332 118</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**121 047 321**      **121 332 618**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	947
Avräkningskonto HSB		5 152 282	3 927 864
Övriga kortfristiga fordringar		59 077	49 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	304 665	286 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 516 025</b>	<b>4 264 870</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 16	2 048 764	2 041 752
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 048 764</b>	<b>2 041 752</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**7 564 788**      **6 306 622**

**Summa tillgångar**

**128 612 109**      **127 639 240**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		73 346 035	72 556 750
Upplåtelseavgifter		8 975 563	7 964 848
Fond för yttre underhåll		1 406 958	1 111 842
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 728 556</b>	<b>81 633 440</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-6 424 155	-5 255 974
Årets resultat		-623 874	-873 065
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 048 029</b>	<b>-6 129 039</b>

**Summa eget kapital**

	<b>76 680 527</b>	<b>75 504 401</b>
--	-------------------	-------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	42 953 352	37 704 617
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 953 352</b>	<b>37 704 617</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 576 265	13 148 620
Leverantörsskulder		426 094	485 231
Aktuell skatteskuld	Not 18	29 793	8 843
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	40 992	43 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	905 086	743 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 978 230</b>	<b>14 430 221</b>

**Summa skulder**

	<b>51 931 582</b>	<b>52 134 838</b>
--	-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

	<b>128 612 109</b>	<b>127 639 240</b>
--	--------------------	--------------------

M.T. YS
   
 CN



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings 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 14-54 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

### Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker planerligt med 5 % per år.

### Avskrivning Installationer

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

### Fordringar

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

### Inkomstskatt

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


### Konsumtionsavgifter

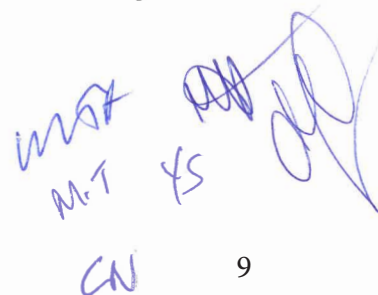
Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 

  
M.T  
YS  
CN



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 552 100	4 512 240
	Årsavgifter lokaler	70 404	70 404
	Hysesintäkt bostäder	859 044	920 983
	Hysesintäkt lokaler	484 460	476 224
	Hysesintäkt garage och bilplatser	212 554	192 050
	Hysesintäkt övrigt	12 600	10 600
	Hysesrabatter	-21 729	-54 870
	Övriga intäkter i verksamheten	82 653	102 683
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 815	4 573
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 215	816
	Övriga fakturerade kostnader	1 750	1 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 881	6 952
		<b>6 288 747</b>	<b>6 243 655</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-266 141	-511 538
	El	-177 056	-177 838
	Uppvärmning	-929 956	-935 200
	Vatten	-195 988	-188 374
	Renhållning	-217 044	-212 088
	Bevakningskostnader	0	-4 520
	TV, bredband, iptelefoni	-46 412	-47 243
	Obligatoriska besiktningar	-4 975	-3 900
	Serviceavtal	-63 275	-41 739
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-806 184	-778 942
	Förvaltningskostnader	-479 403	-567 858
	Försäkringar	-79 022	-80 920
	Fastighetsskatt	-229 531	-208 581
	Övriga driftskostnader	-87 669	-61 590
		<b>-3 582 656</b>	<b>-3 820 330</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-9 355
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 051	0
	Föreningsverksamhet	0	-2 473
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 824	-7 137
	Konsulter	-1 946	0
	Förbrukningsinventarier	-15 034	-7 694
	Medlemsavgifter HSB	-57 110	-57 110
	Stämma och styrelse	-16 749	-15 609
		<b>-133 714</b>	<b>-99 378</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-7 880	-259 507
	Underhåll huskropp utvändigt	-62 563	0
	Underhåll mark och utemiljö	-5 410	-4 377
	Underhåll garage och bilplatser	-50 199	0
		<b>-126 052</b>	<b>-263 884</b>

M.T. YS

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019

Arvode till styrelsen	-163 650	-156 159
Övriga arvoden	-9 200	-8 000
Revisionsarvode	-4 150	-4 100
Sociala avgifter	-55 613	-50 602
Utbildning	-18 125	0
	<u>-250 738</u>	<u>-218 861</u>

**Not 7 Avskrivningar**

Byggnader	-1 974 833	-1 750 305
Markanläggningar	-38 271	-38 271
Installationer	-4 128	-4 128
Inventarier	-48 042	-50 970
	<u>-2 065 274</u>	<u>-1 843 674</u>

**Not 8 Övrig rörelsekostnader**

Bolagsverket	0	-600
	<u>0</u>	<u>-600</u>

WTH  
M.T  
CN  
YS  
11  
[Signature]

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 987 677	94 987 677
Omklassificering från pågående nyanläggningar, relining	4 490 554	0
Omklassificering, installationer	20 641	0
Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
Omklassificering ,markanläggningar	765 417	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 720 230</b>	<b>127 443 618</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 422 413	-7 672 108
Årets avskrivningar byggnader	-1 978 960	-1 750 305
Omklassificering ackumulerade avskrivningar installationer	-16 513	0
Omklassificering ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-229 625	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 271	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 685 782</b>	<b>-9 422 413</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>121 034 446</b>	<b>118 021 205</b>
Bokförda värden byggnader	88 080 986	85 565 264
Bokförda värden mark	32 455 941	32 455 941
Bokförda värden markanläggningar	497 521	0

**Fastighetsbeteckning:** Klockarbacken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	54 000 000	41 000 000	95 000 000	81 000 000
Lokaler		3 525 000	3 868 000	7 393 000	5 750 000
		<b>57 525 000</b>	<b>44 868 000</b>	<b>102 393 000</b>	<b>86 750 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 710 577	0
Årets investering, relining	1 779 977	2 710 577
Omklassificering till byggnad och mark	-4 490 554	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>2 710 577</b>

**Not 11 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	765 417	765 417
Omklassificering till byggnader och mark	-765 417	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>765 417</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-229 625	-191 354
Omklassificering till byggnader och mark	229 625	-38 271
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-229 625</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>535 792</b>

**Not 12 Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärden	533 718	533 718
Utgående anskaffningsvärden	533 718	533 718
Ingående avskrivningar	-473 302	-422 332
Årets avskrivningar	-48 042	-50 970
Utgående avskrivningar	-521 344	-473 302
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 374</b>	<b>60 416</b>

*MTH*  
*M.T*  
*CS*  
*YS*  
*[Signature]*

Not 13 Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	20 641	20 641
Omklassificering installationer till byggnad	-20 641	0
Utgående anskaffningsvärden	0	20 641
Ingående avskrivningar	-16 513	-12 385
Årets avskrivningar	0	-4 128
Omklassificering ackumulerade avskrivningar installationer till byggnad	16 513	0
Utgående avskrivningar	0	-16 513
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 128</b>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	25 930	27 178
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 666	11 816
Förutbetalda förvaltningsavtal	231 540	224 066
Upplupen p-intäkt	18 704	11 299
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 826	11 938
	<b>304 665</b>	<b>286 297</b>

Not 16 Bank		
SBAB	2 048 764	2 041 752
	<b>2 048 764</b>	<b>2 041 752</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,52%	2021-12-01	6 720 196	39 972
Stadshypotek AB	1,49%	2022-09-30	16 283 000	30 000
Stadshypotek AB	1,30%	2024-12-30	4 825 000	25 000
Stadshypotek AB	1,24%	2021-12-01	7 280 112	59 984
Stadshypotek AB	1,61%	2020-09-30	7 421 309	168 664
Stadshypotek AB	1,12%	2023-09-30	8 000 000	0
			<b>50 529 617</b>	<b>323 620</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 953 352**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 294 480  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 911 517

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 500 000</b>	<b>53 500 000</b>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	29 793	8 843
	<b>29 793</b>	<b>8 843</b>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	38 592	41 422
Övriga kortfristiga skulder	2 400	2 400
	<b>40 992</b>	<b>43 822</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 M.T  
 CW  
 13  
 XS  
 [Signatures]

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	190 963	154 134
Upplupna räntekostnader	82 750	101 399
Upplupen revision	10 000	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	609 385	425 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 988	52 885
	<b>905 086</b>	<b>743 706</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser**  
Inga


**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**  
Inga väsentliga händelser finns att notera


Huddinge 2/6 2020

  
Christian Nilsson

  
Madeleine Jakobsson


  
Maria Thöyrä

  
Markus Halvarsson

  
Monica Tancred

  
Yamile Sandqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-05

  
Peter Karlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edet i Huddinge, org.nr. 769618-2232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edet i Huddinge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Edet i Huddinge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

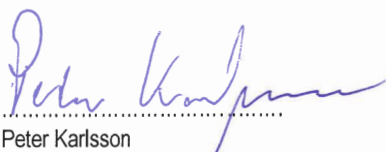
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 5/6 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

