



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447103259



Signerat SL, SW, BT, AR, BO, JRJ, SO, NB, EN, JG, JS

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rådstugan i Huddinge

Org.nr. 769606-9827

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 2018-10-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rådstugan 1 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2003 - 2004.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
134	bostäder (bostadsrätt)	9 616
	- bruttoarea	13 235
	- nettoarea	12 232
1	föreningslokal Hörnet	70
3	förråd	30
89	p-platser	
46	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar varav 33 poströster och 1 giltig fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 135 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Steffen Langhammer

Bengt Orre

Elisabeth Nilsson

Nichlas Banarp

ordförande

vice ordförande

sekreterare

ledamot

Roger Johansson	ledamot
Sofia Oskarsson	ledamot
Britt Thalberg	ledamot
Stefan Wigerstad	ledamot
Anne-Marie Rudolf	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Johansson, Elisabeth Nilsson, Steffen Langhammer och Britt Thalberg.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Jan Sundkvist med Malin Alvarsson som suppleant (endast under tiden 2020-06-16 tom 2020-11-30), valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Sundkvist som ordförande, samt Anette Nakamura och Lennart Olsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Steffen Langhammer med Elisabeth Nilsson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisateur var Stefan Wigerstad och fritidskommittén har bestått av Anette Nakamura, Jan Sundkvist, Maarit Mäkinen samt Sari Söderin.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 459 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 278 tkr.

Arvode till styrelsen och föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 304 tkr, se not 7.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Mark och Trädgård
LOS Energi	Elavtal energi
Vattenfall	Elnät
Belysning	CeCe El AB
Infometric	Elavläsning
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
TWS grund	Snöröjning
Nynäs Tak	Takskottning
Telenor	Bredband
ComHem	TV

Protector Försäkring	Fastighetsförsäkringar
Städa Rent TW AB	Städning
KONE	Hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har varit ett ovanligt år. Den pandemi som drabbade landet gav också återverkningar på föreningens verksamhet. Årets stämma fick hållas utomhus med avstånd samt med möjlighet att deltaga via poströstning.

Ytterligare några bänkar till innegården köptes in vilket ledde till att de som stannade hemma under sommaren hade större möjlighet att umgås utomhus med avstånd.

Sista helgen i november 2019 drabbades föreningen av en brand i sophuset utanför port 14. Det ledde till att enbart det ena sophuset kunde användas och sophämtningen där fördubblades under tiden då rivning och återställande pågick.

Under våren blev det uppenbart för oss att kvarteret Udden 8 var föremål för en förnyad detaljplan med mål att bygga ett upp till 17 våningar högt hus utmed Rådstuguvägen. Många upprörda röster fanns i föreningen och styrelsen fick i uppdrag vid stämman att arbeta mot detta bygge. En arbetsgrupp bildades tillsammans med framför allt Brf Trädgården på Patron Pers väg. Arbete pågår.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Bullerplank

Vid besiktning av föreningens bullerplank mot Huddingevägen framkom att det var i så dåligt skick att en renovering behövdes. Planket revs men stommen kunde behållas. Under sommaren genomfördes så rivning, byggnation och målning. Slutbesiktning genomfördes i augusti.

LED

All gemensam belysning såväl utom- som inomhus har bytts ut till LED - belysning. Slutbesiktning gjordes den 4 december.

Fläktbyte

Frånluftsfläktarna på taken har bytts ut under året.

Tvättmaskiner

Två tvättmaskiner har bytts ut under året. En liten maskin i tvättstugan intill port 2 samt en större invid port 14. Maskinerna har trots allt hållit i 16/17 år. Vi förstår att fler maskiner kommer att behöva bytas men vi byter först när de inte fungerar längre.

Lekplatsen

Föreningen hade fått påpekanden om vissa behov av åtgärder i samband med den obligatoriska besiktningen av lekplatsen. Ett säkerhetsinriktat och förbättrande åtgärdande krävdes. Samtidigt passade vi på att byta ut det slitna materialet i fasta bänkar och bord.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-04-23 Vid besiktningen framkom att: lekplatsens säkerhet och status behövde uppdateras samt att takfoten behöver målas och läggas in i underhållsplanen.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 50 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	byte tvättmaskiner m.m.	902 tkr
2022	låssystem m.m.	337 tkr
2023	strykning betongfasad, värmeväxlare m.m.	1 019tkr
2024	trapphus målning, m.m.	2 287 tkr
2025	cementmosaikplattor omfogning/lagning	258 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna avsatta medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 693 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att föreningen genom höjningen av årsavgiften kommer att ha en ekonomi som väl motsvarar de krav på investeringar och underhåll som krävs för att bibehålla och även förbättra standarden på vår bostadsrättsförening.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 855 459 kr. Under året har föreningen amorterat 440 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 166 år.

Styrelsen anser att med hänsyn till stadgarna att årsavgiften skall täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten som räntor och övriga drift- och förvaltningskostnader och medge reservering för underhåll enligt upprättad underhållsplan. Det nya regelverket för avskrivningar innebär att föreningen kommer att redovisa balanserade underskott, vilket inte påverkar likviditeten eller årsavgiftens storlek.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det låga ränteläget kan inte vara bestående på längre sikt.

Väsentliga avtal

Ett nytt avtal tecknades med CeCe El AB gällande underhåll och service av vår belysning.

Aktiviteter

Fritidskommittén planerade för olika aktiviteter under året. En bokcirkel hade möten under de två första månaderna men fick sedan inställas på grund av rådande Coronarestriktioner. En gemensamhetsfika genomfördes i februari som vanligt i föreningens lokal Hörnet. En gemensamhetsfika hölls under den varmare tiden av året med dragspelsmusik och samvaro på avstånd. Under hösten har samtliga planerade aktiviteter tyvärr fått ställas in.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året har ett flertal åtgärder genomförts utifrån de rekommendationer som framkommit i föreningens energikartläggning för att minska föreningens energiförbrukning och därmed dess klimatpåverkan.

All belysning i gemensamma utrymmen har bytts ut till energieffektivare LED-lampor.

Frånluftsfläktar har bytts ut till mer energieffektiva med EC-motorer.

Driftundercentral (DUC) har uppgraderats och i samband med det har värmekurvor justerats med flera punkter.

Vid alla utbyten av komponenter väljer föreningen att köpa energieffektiva alternativ.

Medlemsinformation

Under året har 9 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 181 (181).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	781	792	791	784	787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 585	-890	-629	-336	-649
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	693	693	693	693	693
Energikostnad/m ² totalyta, kr	177	188	185	180	184
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	66	79	86	100	118
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	7 499	7 286	7 564	7 795	7 970
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 441	5 495	5 374	5 194	5 104
Soliditet %	68,0	68,8	68,4	68,0	67,2
Sparande kr/m ²	200	178	211	236	212
Räntekänslighet	11	11	11	11	10

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 581 483	21 957 217	5 495 429	-2 376 304	-890 408	159 767 417
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			652 000	-652 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-135 911	135 911		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-890 408	890 408	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			410 000	-410 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-980 609	980 609		
Årets resultat 2020					-1 584 590	
Belopp vid årets slut	135 581 483	21 957 217	5 440 909	-3 212 192	-1 584 590	158 182 827

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-3 212 192
Årets resultat	-1 584 590
Summa till stämmans förfogande	-4 796 782

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 796 782
--------------------------------	-------------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 586 905	7 673 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 143	34 825
Summa rörelseintäkter		8 037 048	7 708 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 952 075	-4 533 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 479	-441 237
Underhåll enligt plan	Not 6	-980 609	-135 911
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-303 519	-247 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 544 114	-2 479 830
Summa rörelsekostnader		-8 982 794	-7 837 670
Rörelseresultat		-945 746	-129 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 366	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 350	-760 477
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 860	-720
Summa finansiella poster		-638 844	-760 856
Årets resultat		-1 584 590	-890 408

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10, 15	228 221 817	228 837 439
Pågående nyanläggningar	Not 11	703 599	17 675
Summa materiella anläggningstillgångar		228 925 416	228 855 114

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

228 925 916 **228 855 614**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 372	4 034
Kundfordringar		0	3 250
Avräkningskonto HSB		3 277 801	2 955 972
Övriga kortfristiga fordringar		179 194	164 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	234 518	188 177
Summa kortfristiga fordringar		3 692 885	3 316 173

Kassa och bank

Bank	Not 14	45 783	46 162
Summa kassa och bank		45 783	46 162

Summa omsättningstillgångar

3 738 668 **3 362 335**

Summa tillgångar

232 664 584 **232 217 948**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	135 581 483	135 581 483
Upplåtelseavgifter	21 957 217	21 957 217
Fond för yttre underhåll	5 440 909	5 495 429
Summa bundet eget kapital	162 979 609	163 034 129

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 212 192	-2 376 304
Årets resultat	-1 584 590	-890 408
Summa ansamlad förlust	-4 796 782	-3 266 712

Summa eget kapital

158 182 827	159 767 417
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	50 088 010	44 300 320
Summa långfristiga skulder		50 088 010	44 300 320

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 767 449	26 495 139
Leverantörsskulder		450 543	443 715
Aktuell skatteskuld	Not 16	15 345	8 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	68 410	50 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 092 000	1 152 069
Summa kortfristiga skulder		24 393 747	28 150 211

Summa skulder

74 481 757	72 450 531
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

232 664 584	232 217 948
--------------------	--------------------

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 105 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,13 %.

Avskrivning markanläggning

Avskrivning sker plan enligt med 3,33 % per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 2 213 139 kr.

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 aviseringskäl, 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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 666 732	6 666 732
	Hysesintäkt garage och bilplatser	548 850	575 850
	Hysesintäkt övrigt	27 000	22 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	318 669	383 978
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 120	4 320
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 860	10 668
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	674	9 744
		7 586 905	7 673 292
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	450 143	0
	Återbäring HSB Södertörn	0	34 825
		450 143	34 825
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-834 523	-241 213
	El	-530 241	-625 668
	Uppvärmning	-951 713	-981 487
	Vatten	-240 812	-216 509
	Renhållning	-277 767	-232 168
	Bevakningskostnader	-10 499	-11 019
	TV, bredband, iptelefoni	-259 491	-254 532
	Obligatoriska besiktningar	-3 713	-3 172
	Serviceavtal	-99 902	-93 269
	Hissar serviceavtal & besiktning	-167 171	-166 952
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-679 487	-816 687
	Förvaltningskostnader	-459 110	-425 218
	Försäkringar	-115 169	-103 101
	Fastighetsskatt	-266 486	-259 506
	Övriga driftskostnader	-55 991	-102 986
		-4 952 075	-4 533 487
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 175	-12 038
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 333	-11 865
	Föreningsverksamhet	-3 250	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 871	-6 372
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 998	-30 322
	Konsulter	-33 688	-280 237
	Förbrukningsinventarier	-4 046	-6 988
	Medlemsavgifter HSB	-66 980	-66 980
	Stämma och styrelse	-30 138	-26 435
		-202 479	-441 237
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-171 984	0
	Underhåll installationer	-392 774	-135 911
	Underhåll mark och utemiljö	-415 851	0
		-980 609	-135 911

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020

Arvode till styrelsen	-197 944	-157 988
Övriga arvoden	-47 198	-38 375
Revisionsarvode	-7 000	-3 500
Sociala avgifter	-51 377	-39 091
Utbildning	0	-8 250
	<u>-303 519</u>	<u>-247 204</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-2 479 830	-2 479 830
Markanläggningar	-64 283	0
	<u>-2 544 114</u>	<u>-2 479 830</u>

Not 9 Övriga finansiella poster

Bankkostnader	-1 860	-720
	<u>-1 860</u>	<u>-720</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 296 618	222 296 618			
	Omklassificering från pågående nyanläggning, bullerplank	17 675	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 451 000	30 451 000			
	Årets investering markanläggning, bullerplank	1 910 817	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 676 110	252 747 618			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 910 179	-21 430 349			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 479 830	-2 479 830			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-64 283	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 454 293	-23 910 179			
	Utgående bokfört värde	228 221 817	228 837 439			
	Bokförda värden byggnader	195 924 283	198 386 439			
	Bokförda värden mark	30 451 000	30 451 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 846 534	0			
	Fastighetsbeteckning: Rådstugan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2004	134 000 000	70 000 000	204 000 000	204 000 000
	Lokaler		1 900 000	5 600 000	7 500 000	7 500 000
			135 900 000	75 600 000	211 500 000	211 500 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	17 675	0			
	Årets Investering, belysning	703 599	17 675			
	Omklassificering till byggnader o mark	-17 675	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	703 599	17 675			
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 518	188 177			
		234 518	188 177			
Not 14	Bank					
	Swedbank	42 186	42 186			
	Handelsbanken	3 597	3 976			
		45 783	46 162			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,68%	2023-05-09	3 680 000	0
SBAB	0,68%	2023-05-09	11 000 000	0
SBAB	0,63%	2023-05-09	11 375 139	0
SBAB	0,60%	2022-05-09	2 500 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2021-12-30	9 483 717	240 000
Stadshypotek AB	0,86%	2021-01-30	13 203 732	1 020 000
Stadshypotek AB	0,98%	2022-01-30	13 619 130	40 000
Swedbank Hypotek AB	0,68%	2022-06-22	7 993 741	40 000
			72 855 459	1 340 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **50 088 010**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 360 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 66 155 459

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 94 357 000 94 357 000
 varav i eget förvar 0 0
Summa ställda säkerheter 94 357 000 94 357 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 15 345 8 377
15 345 8 377

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt 39 537 29 464
 Arbetsgivaravgifter 27 963 20 847
 Övriga kortfristiga skulder 910 600
68 410 50 911

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 252 940 199 853
 Upplupna räntekostnader 54 306 82 980
 Upplupen revision 12 200 11 900
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 638 685 624 721
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 133 869 232 615
1 092 000 1 152 069

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av betydande vikt har skett

Huddinge____/____ 2021

.....
Steffen Langhammer

.....
Bengt Orre

.....
Britt Thalberg

.....
Elisabeth Nilsson

.....
Roger Johansson

.....
Nichlas Banarp

.....
Sofia Oskarsson

.....
Stefan Wigerstad

.....
Anne-Marie Rudolf

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Jan Sundkvist
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådstugan i Huddinge, org.nr. 769606-9827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådstugan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rådstugan i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Huddinge den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jan Sundkvist
Av föreningen vald revisor