



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Helene Rinse	Ordförande
Beatrice Carlson	Ledamot
Kian Höckert	Ledamot
Jenny Pettersson	Ledamot

Ann-Christine Viita	Suppleant
Stefan Williamsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-18. Extra stämma med anledning av eventuell utökning av balkongerna - 23 för 5 emot en avstod.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 1	1948	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

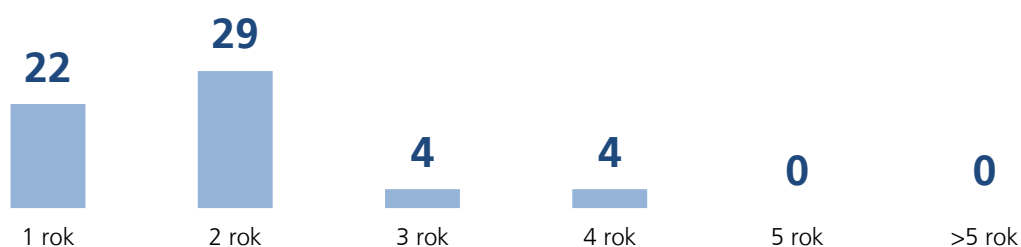
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 207 m², varav 2 936 m² utgör lägenhetsyta och 271 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria Esplanden	143 m ²	2021-12-31
BoonUma, butik Asiatisk mat	70 m ²	2021-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Trapphusmålning	2019	
Energideklaration	2018	
Stamspolning	2018	
Ny undercentral för fjärrvärme	2018	
OVK (ej godkänd)	2018	
Tvättstugor renoverades och försågs med nya maskiner	2013	
Installation av fiber i lägenheter och lokaler	2012	
Samtliga skorstenar och rökkanaler installerades	2010	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009	
utbyte av balkongfronter	2007	
Elledningar i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen byttes ut	2003 - 2004	
Stambyte	1998 - 1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av belysningar till LED	2021	
Tilläggsisolering och puts av gavlar	2021	
Ny dörr till soprum samt målning av garageportar	2021	Samma kulör som nya balkongerna
Byte av tak på affärslokal	2021	
Nya totalrenoverade balkonger	2021	
Tilläggsisolering vind	2021	Samtliga åtgärder 2021 är påbörjade under våren
Nya fönster	2021	I och med fönsterbytet kommer OVK att godkännas då ventiler i fönsterna installeras
Nya ekportar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Övervakning/drift av undercentral för fjärrvärme	Energisparkonsult
Brandskydd	Brandsäkra

Föreningens ekonomi

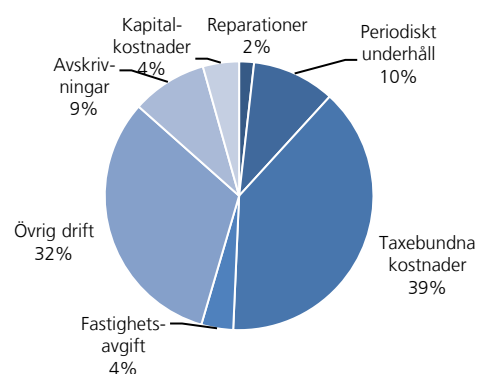
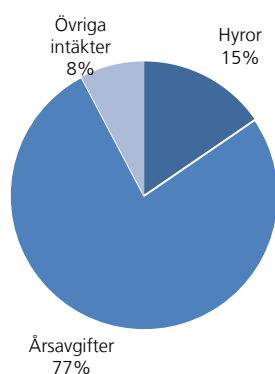
Ekonomi är god och de åtgärder som genomförs under 2021 är upphandlade och lån beviljade. Möjligen kan en mindre höjning övervägas i början av 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 477 742	749 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 454 976	2 562 811
Finansiella intäkter	168	304
Minskning kortfristiga fordringar	0	245 772
Ökning av kortfristiga skulder	0	432 981
	2 455 144	3 241 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 170 558	2 179 239
Finansiella kostnader	107 689	114 856
Ökning av kortfristiga fordringar	13 715	0
Minskning av långfristiga skulder	220 000	220 000
Minskning av kortfristiga skulder	218 334	0
	2 730 296	2 514 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 202 590	1 477 742
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-275 152	727 772

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma hölls 18 november 2020. Föreningen medlemmar har önskat något större balkonger och vid extrastämma röstade 23 för utökning en avstod samt 5 personer röstade emot. Det innebär att det inte blir någon utökning av balkongerna då stämman måste ha total majoritet för ja.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 511	1 442	975
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 129	2 204	2 279
Elkostnad/m ² totalyta	59	92	84
Värmekostnad/m ² totalyta	119	92	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	102	95	97
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	37	33
Soliditet (%)	11	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	36	-826
Nettoomsättning (tkr)	2 454	2 518	2 386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 936 m² bostäder och 271 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 100	0	0	110 100
Uppskrivningsfond	103 434	0	0	103 434
Fond för yttre underhåll	2 864 825	458 000	-279 939	2 686 764
S:a bundet eget kapital	3 078 359	458 000	-279 939	2 900 298
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 150 261	-458 000	315 759	-2 008 020
Årets resultat	-51 695	-51 695	-35 820	35 820
S:a ansamlad förlust	-2 201 956	-509 695	279 939	-1 972 200
S:a eget kapital	876 403	-51 695	0	928 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 695
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 692 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-458 000</u>
summa balanserat resultat	-2 201 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>251 095</u>
-1 950 861

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 453 706	2 518 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 270	44 369
Summa rörelseintäkter		2 454 976	2 562 811
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 794 915	-1 914 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 584	-183 770
Personalkostnader	Not 6	-79 059	-81 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-228 592	-233 200
Summa rörelsekostnader		-2 399 150	-2 412 439
RÖRELSERESULTAT		55 826	150 372
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		168	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 689	-114 856
Summa finansiella poster		-107 521	-114 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 695	35 820
ÅRETS RESULTAT		-51 695	35 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,14	6 423 791
Summa materiella anläggningstillgångar	6 423 791	6 652 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 423 791	6 652 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	288	2 625
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 123 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 01	34 856
Summa kortfristiga fordringar	1 159 040	1 420 277
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	91 130	91 330
Summa kassa och bank	91 130	91 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 250 170	1 511 607
SUMMA TILLGÅNGAR	7 673 962	8 163 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 864 825	2 686 764
Summa bundet eget kapital		3 078 359	2 900 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 150 261	-2 008 020
Årets resultat		-51 695	35 820
Summa fritt eget kapital		-2 201 956	-1 972 200
SUMMA EGET KAPITAL		876 403	928 097
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 030 000	6 250 000
Summa långfristiga skulder		6 030 000	6 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	220 000	220 000
Leverantörsskulder		181 240	412 971
Skatteskulder		2 092	0
Övriga skulder		41 517	41 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	322 710	311 845
Summa kortfristiga skulder		767 559	985 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 673 962	8 163 990

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 885 758	1 819 584
Hyror lokaler	300 778	286 950
Hyror parkering	53 750	52 750
Hyror garage	9 600	9 600
Hyror förråd	15 000	11 400
Bredbandsintäkter	30 953	0
Vattenintäkter	30 000	280 192
Elintäkter	56 183	38 783
Elintäkter moms	45 349	0
Avgift andrahandsuthyrning	26 297	19 180
Öresutjämning	37	3
	2 453 706	2 518 442

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	21 788
Återbäring försäkringsbolag	0	1 598
Övriga intäkter	1 270	20 983
	1 270	44 369

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 540	144 194
	Fastighetsskötsel beställning	11 872	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 939	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 638	1 400
	Snöröjning/sandning	2 069	46 621
	Städning entreprenad	82 251	46 625
	Myndighetstillsyn	0	25 329
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Garage/parkering	0	100
	Sophantering	1 325	0
	Gård	2 209	13 725
	Serviceavtal	10 061	0
	Förbrukningsmateriel	26 310	15 455
	Brandskydd	15 615	15 195
	Fordon	0	2 875
		254 827	314 518
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 500
	Gemensamma utrymmen	4 115	13 166
	Tvättstuga	1 297	1 951
	Entré/trapphus	0	10 010
	Lås	2 964	36 117
	VVS	15 225	24 368
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 981
	Ventilation	0	258
	Elinstallationer	11 247	0
	Fasad	11 125	11 025
		45 973	128 376
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	279 939
	Entré/trapphus	158 595	0
	Elinstallationer	92 500	0
		251 095	279 939
	Taxebundna kostnader		
	El	188 263	288 172
	Värme	380 524	288 741
	Vatten	327 362	298 416
	Sophämtning/renhållning	78 843	113 540
		974 993	988 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 105	48 378
	Kabel-TV	52 508	56 128
	Bredband	83 013	5 042
		172 626	109 548
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 401	92 843
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 794 915	1 914 093

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 224	4 882
	Medlemsinformation	0	1 681
	Tele- och datakommunikation	0	501
	Hysesförluster	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 750
	Föreningskostnader	21 289	5 375
	Förvaltningsarvode	67 080	66 040
	Förvaltningsarvoden övriga	3 750	0
	Administration	4 126	15 525
	Korttidsinventarier	0	1 820
	Konsultarvode	174 690	59 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
	OBS konto	0	3 418
		296 584	183 770
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	66 455
	Kostnadsersättningar	0	540
	Sociala kostnader	14 059	14 381
		79 059	81 376
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	159 486	159 486
	Förbättringar	49 878	54 486
	Markanläggning	19 227	19 227
		228 592	233 200

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 353 172	11 353 172
	Utgående anskaffningsvärde	11 353 172	11 353 172
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 700 789	-4 467 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 592	-233 200
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 929 381	-4 700 789
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 423 791	6 652 383
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 000	270 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 876 000	23 876 000
	Taxeringsvärde mark	11 884 000	11 884 000
		35 760 000	35 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 600 000	34 600 000
	Lokaler	1 160 000	1 160 000
		35 760 000	35 760 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 023	65
	Skattefordran	0	466
	Klientmedel hos SBC	1 111 460	1 386 412
	Fordringar kreditfakturor	4 413	0
		1 123 896	1 386 943
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	34 856	16 677
	Kabel-TV	0	14 032
	Övrig skuld	0	0
		34 856	30 709
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 686 764	3 337 239
	Reservering enligt stadgar	458 000	458 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-279 939	-1 108 475
	Vid årets slut	2 864 825	2 686 764

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken	1,700 %	2 400 000	2 400 000
Sparbanken	1,750 %	1 450 000	1 670 000
Swedbank	1,950 %	2 400 000	2 400 000
Summa skulder till kreditinstitut		6 250 000	6 470 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000	-220 000
		6 030 000	6 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 150 000 kr.

Not 13	2020-12-31	2019-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	9 367 170	9 367 170

Not 14	2020-12-31	2019-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
El	17 061	26 137
Värme	41 265	43 324
Sophämtning	18 705	14 983
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	3 770	6 921
Avgifter och hyror	224 909	203 480
	322 710	311 845

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade åtgärder


Under 2019 skulle ett planerat underhåll av balkonger, hängrännor inkl stuprör samt puts av husets sockel ha genomförts. Föreningen skulle även åtgärdat en icke godkänd OVK, Obligatorisk ventilationskontroll pga dålig/obefintlig tilluft. För en bedömning av OVK-åtgärden samt balkongernas status har teknisk konsult hjälp tagits in från SBC. Upphandlingen har tagit ovanligt lång tid och anbuderna har inte hållit den ekonomiska ram föreningen har vilket lett till att styrelsen under sen höst avslutat samarbetet med SBC och inhämtat egna offerter och ett mer kostnadseffektivt projektledarstöd genom Bylero.

2021 års åtgärder är kontrakterade och kommer att genomföras våren 2021. På agendan står nya portar, utvändigt tilläggsisolering och puts av gavlar, tilläggsisolering av tak, byte av fönster samt totalrenovering av balkongerna. Affärslokalens/restaurangens tak kommer också att bytas. Dessa åtgärder kommer att vara såväl energibesparande samt innebära en mycket god inomhusmiljö.

Under hösten 2021 när renoveringarna står klara kommer en ny teknisk underhållsplan att tas fram.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 29 / 4 2021



Helene Rinse
Ordförande



Beatrice Carlson
Ledamot



Kian Höckert
Ledamot



Jenny Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021



Kenneth Elton
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hinden

Org.nr 714400-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hinden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den 30 april 2021



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se