



Styrelsen för HSB Brf Brandstoden i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Brandstoden 12 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1978 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 augusti 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Från 1/1-2021 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade via Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar (styrelsen, stämmans ordförande och 2 rösträknare) och 42 medlemmar poströstade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                 |                 |                                   |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| Carina Lindgren | Ordförande      | i tur att avgå                    |
| Anna Möller     | Vice ordförande | i tur att avgå                    |
| Maria Högberg   | Sekreterare     | Omvald till år 2022               |
| Annelie Lybäck  | Ledamot         | Omvald till år 2022               |
| Sonja Bergström | Ledamot         | Nyvald till år 2022               |
| Thomas Nockmar  | Ledamot         | Nyvald till år 2022               |
| Eino Starhagen  | Ledamot         | Nyvald till år 2021 (fyllnadsval) |
| Jan Sjöstedt    |                 | HSB-ledamot                       |

Firmatecknare har varit Carina Lindgren, Sonja Bergström, Anna Möller och Maria Högberg, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden och träffats ett antal gånger för genomgång av budget och underhållsplan samt för planering av underhållsarbeten och andra föreningsaktiviteter.

### Revisor

Revisorer har under året varit Bengt Örnmar med Niclas Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Anneli Lybäck som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Carina Lindgren som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Karin Skogqvist

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Brandstoden 12 i Nyköpings kommun med adress Fruängsgatan 25A-F, 27A-C samt 29A-B. Husen färdigställdes år 1978 och innehåller 84 bostäder om 6 968 m<sup>2</sup>, 1 lokal om 50,5 m<sup>2</sup> samt 1 lokal i källaren om 120 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 77 bilparkeringsplatser varav 36 i carport och 41 övriga, varav en saknar el. 72 hyrs ut mot avtal till boende. 5 platser är besöksplatser med eluttag, som dock inte är aktiverade. Samtliga platser administreras av styrelsen.

### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 1 st   | 1 rum och kök |
| 28 st. | 2 rum och kök |
| 22 st. | 3 rum och kök |
| 27 st. | 4 rum och kök |
| 6 st.  | 5 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

|  |      |
|--|------|
| Omfattande markarbeten isolering grund   | 2018 |
| Fiberinstallation  | 2018 |
| Byte av armaturer lyktstolpar  | 2018 |
| Installation av pollare (belysning)  | 2018 |
| Reparation/byte av avloppsrör 27 A   | 2018 |
| Utbyte av värmeväxlare, vattenmätare<br>m m i undercentralen                         | 2019 |
| Takreparationer, inkl plåtutbyte   | 2019 |
| Renovering/utbyte av balkongbräder   | 2019 |
| Nya tak på lusthus och cykelgarage,<br>asfaltering cykelgarage                       | 2019 |
| Staket, målning av lusthus, bänkar<br>och lekplats, utbyte av armaturer vid lekplats | 2019 |
| Inköp och plantering av växter   | 2019 |





### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>       |
|-------------------|------------------------|
| HSB Södermanland  | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Södermanland  | Teknisk förvaltare     |
| Vattenfall        | Elavtal, el och nät    |
| Vattenfall        | Fjärrvärme             |
| Nyköpings kommun  | VA och sophämtning     |
| ComHem            | TV                     |
| Länsförsäkringar  | Fastighetsförsäkringar |
| SOS Alarm         | Hisslarm               |
| Nordisk Hiss      | Hisservice             |

Uppgiften som vicevärd har delats mellan Ulla Palmu fram till 2020-06-30, 2020-07-01 tillträdde Leif Franzen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte gjorts någon total genomgång av fastigheten. Däremot besiktningar i samband med vattenskador och ventilationsproblem mm.

### Underhåll

Under 2020 inleddes planering inför total takrenovering inkl energibesparande åtgärder. Arbetet med utbyte av skadade balkongbräder har också inletts, diskussioner om alternativ till balkongfasader har hållits. Våra nyanlagda rabatter har under året gett oss blomsterprakt under odlingssäsongen.

### Investeringar

Föreningens underhållsplan har under året uppdateras med hjälp från HSB. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Slutförande av gårdsupprustning, takreparation och inledande utbyte av balkongbräder. Balkongarbetet har avstannat av flera olika skäl, förhoppningsvis fortsätter vi under 2021.

Enligt underhållsplanen finns inga andra större kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023. Planering inför nödvändig omfattande takrenovering har dock inletts under 2020, arbetet kommer att flyttas fram till år 2021. Föreningen har en takgrupp som samarbetar med HSB som är den som står för entreprenadarbetet.

### Övrig föreningsinformation

Under 2020 har styrelsen informerat medlemmarna i form av fem informationsblad innehållande aktuella förvaltningsfrågor. Aktuell information har också lämnats på anslagstavlor i trapphusen. Traditionella städdagar med korvgrillning har inte kunnat genomföras med tanke på den rådande pandemin.

Uppsnygging av gård och gemensamma utrymmen har skett frivilligt av styrelsen, vicevärden och medlemmar.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 115 varav 84 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningen har två övernattningsrum som medlemmar kan hyra. Föreningslokalen i 25 F används av medlemmar som möteslokal och övernattningsrum, samt av styrelsen för sammanträddanden. Källarlokalen i 25 A-B används främst för föreningsmöten och här finns också ett minigym. Lokalen kan hyras av medlemmar enligt föreningens bokningsregler. Under 2020 har föreningen hyrt ut rum för 49+8 övernattningar medan lokalerna hyrts ut 2 gånger. Under året har styrelsen tagit beslut om att göra om lokalen i 25A till arbetsrum för styrelsen och vicevärderna.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                 | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 3 686  | 3 686  | 4 021  | 3 699  | 3 710  |
| Årets resultat, tkr             | 706    | 297    | 903    | 862    | 503    |
| Balansomslutning, tkr           | 18 704 | 17 876 | 18 906 | 17 813 | 17 496 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 529    | 533    | 577    | 531    | 532    |
| Driftkostad, kr/kvm             | 297    | 291    | 263    | 328    | 296    |
| Ränta, kr/kvm                   | 6      | 7      | 7      | 7      | 11     |
| Lån, kr/kvm                     | 444    | 475    | 539    | 603    | 674    |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 5 426  | 5 373  | 5 641  | 5 357  | 4 960  |
| Soliditet (%)                   | 73     | 72     | 67     | 66     | 62     |

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Den för år 2021 upprättade budgeten har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 1994-10-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 577 kr/m<sup>2</sup>.



HSB - ditt välbefinnande bör

HSB Brf Brandstoden i Nyköping  
Org.nr 719000-4783

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång   | 1 699 700            | 5 373 231               | 5 500 100              | 297 024           | 12 870 055        |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>föreningsstämman                     |                      |                         | 297 024                | -297 024          | 0                 |
| Reservering till fond för<br>yttre underhåll enligt<br>underhållsplan |                      | 53 000                  | -53 000                |                   | 0                 |
| Årets resultat  |                      |                         |                        | 705 939           | 705 939           |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                                    | <b>1 699 700</b>     | <b>5 426 231</b>        | <b>5 744 124</b>       | <b>705 939</b>    | <b>13 575 994</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 744 124        |
| Årets resultat      | <u>705 939</u>   |
|                     | <b>6 450 063</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Till balanserat resultat överförs | <u>6 450 063</u> |
|                                   | <b>6 450 063</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01</b>  | <b>2019-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2020-12-31</b> | <b>-2019-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 685 423          | 3 696 210          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 685 423</b>   | <b>3 696 210</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 3          | -2 121 917         | -2 080 124         |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -176 252           | -240 675           |
| Underhåll enligt plan                             | 5          | 0                  | -321 245           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -178 668           | -249 682           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -473 489           | -473 489           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 950 326</b>  | <b>-3 365 215</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>735 097</b>     | <b>330 995</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 16 117             | 15 586             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -45 275            | -49 557            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-29 158</b>     | <b>-33 971</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>705 939</b>     | <b>297 024</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>705 939</b>     | <b>297 024</b>     |

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark  | 7 | 14 251 487        | 14 724 976        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | 8 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |   | <b>14 251 487</b> | <b>14 724 976</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |    |            |            |
|--|----|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

14 251 987

14 725 476

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |                  |                |
|--|----|------------------|----------------|
| Aktuella skattefordringar                    |    | 0                | 2 142          |
| Övriga fordringar                            |    | 18 842           | 22 395         |
| Avräkningskonto HSB Södermanland             |    | 1 434 704        | 113 376        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 153 022          | 180 223        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>1 606 568</b> | <b>318 136</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                      |    |                  |                  |
|--------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar      | 12 | 1 420 000        | 1 420 000        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |    | <b>1 420 000</b> | <b>1 420 000</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 13 | 1 425 673        | 1 412 073        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |    | <b>1 425 673</b> | <b>1 412 073</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

4 452 241

3 150 209

### SUMMA TILLGÅNGAR

18 704 228

17 875 685



| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                        |            |                   |                   |
| Insatser   |            | 1 699 700         | 1 699 700         |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 5 426 231         | 5 373 231         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>7 125 931</b>  | <b>7 072 931</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 5 744 124         | 5 500 100         |
| Årets resultat   |            | 705 939           | 297 024           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>6 450 063</b>  | <b>5 797 124</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>13 575 994</b> | <b>12 870 055</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 14, 15     | 1 739 600         | 1 230 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>1 739 600</b>  | <b>1 230 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 16         | 1 430 000         | 2 159 600         |
| Leverantörsskulder                                       |            | 181 232           | 200 507           |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 2 226             | 0                 |
| Övriga skulder   | 17         | 1 255 571         | 1 122 902         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 18         | 519 605           | 292 621           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>3 388 634</b>  | <b>3 775 630</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>18 704 228</b> | <b>17 875 685</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,69 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 274 563 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 3 711 790                 | 3 711 790                 |
| Avgiftsbortfall              | -25 668                   | -25 668                   |
| Hyrer                        | 230 190                   | 232 996                   |
| Hysesbortfall                | -31 224                   | -29 608                   |
| Övriga intäkter              | 7 336                     | 13 701                    |
| Avsättning inre fond         | -207 000                  | -207 000                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 685 424</b>          | <b>3 696 211</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 10 789                    | 10 850                    |
| Löpande underhåll                           | 267 726                   | 135 257                   |
| Elavgifter                                  | 138 901                   | 146 053                   |
| Uppvärmningsavgifter                        | 681 794                   | 695 869                   |
| Vatten och avlopp                           | 208 348                   | 239 788                   |
| Sophämtning                                 | 70 518                    | 55 281                    |
| Övrig renhållning                           | 0                         | 2 488                     |
| Försäkringar                                | 117 797                   | 108 199                   |
| Kabel-TV/bredband                           | 103 666                   | 86 591                    |
| Fastighetsskötsel                           | 395 083                   | 492 502                   |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 120 036                   | 115 668                   |
| Övriga kostnader                            | 7 259                     | 19 290                    |
| Kundbonus                                   | 0                         | -27 711                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 121 917</b>          | <b>2 080 125</b>          |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden                                      | 9 575                     | 9 400                     |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal        | 117 342                   | 120 300                   |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 0                         | 3 620                     |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 700                       | 1 260                     |
| Konsultarvoden  | 0                         | 36 939                    |
| Bankkostnader   | 790                       | 1 220                     |
| Medlemsavgift HSB                                     | 25 250                    | 25 250                    |
| Möteskostnader  | 1 278                     | 10 664                    |
| Fritidsverksamhet                                     | 0                         | 2 528                     |
| Överlåtelseavgift                                     | 5 893                     | 8 064                     |
| Pantförskrivningsavgift                               | 3 781                     | 4 650                     |
| Representation, avdragsgill                           | 0                         | 1 043                     |
| Kreditupplysning                                      | 945                       | 945                       |
| Kontorsmaterial och trycksaker                        | 1 275                     | 5 089                     |
| Telefon   | 5 191                     | 5 128                     |
| Mobiltelefon  | 3 852                     | 4 575                     |
| Datakommunikation                                     | 329                       | 0                         |
| Inkassokostnader                                      | 51                        | 0                         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                 | <b>176 252</b>            | <b>240 675</b>            |

### Not 5 Underhåll enligt plan

|                                    | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan              | 0                         | 321 245                   |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>0</b>                  | <b>321 245</b>            |

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner anställda                            | 0                         | 68 100                    |
| Arvode styrelse                            | 82 026                    | 96 617                    |
| Arvode vicevärd                            | 50 500                    | 36 000                    |
| Arvode föreningsvald revisor               | 3 200                     | 3 200                     |
| Övriga arvoden                             | 8 116                     | 2 000                     |
| Kostnadsersättningar                       | 0                         | 157                       |
| Sociala avgifter                           | 30 636                    | 41 408                    |
| Övriga personalkostnader                   | 4 190                     | 2 200                     |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>178 668</b>            | <b>249 682</b>            |

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1978.

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 27 977 332         | 25 995 793         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 419 834          | 1 419 834          |
| Årets investeringar                             | 0                  | 1 981 539          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 397 166</b>  | <b>29 397 166</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 672 189        | -14 198 700        |
| Årets avskrivningar                             | -473 489           | -473 489           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 145 678</b> | <b>-14 672 189</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 251 488</b>  | <b>14 724 977</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 50 000 000         | 50 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 21 000 000         | 21 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>71 000 000</b>  | <b>71 000 000</b>  |

Fastighetsbeteckning: Brandstoden 12

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 174 305         | 174 305         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>174 305</b>  | <b>174 305</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -174 305        | -174 305        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-174 305</b> | <b>-174 305</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 1 646 348  |
| Inköp   | 0          | 335 191    |
| Omklassificeringar                              | 0          | -1 981 539 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

|   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 7 889          | 7 944          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 145 133        | 172 279        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>153 022</b> | <b>180 223</b> |



### Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

|                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande konto HSB                | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Övriga placeringar                    | 420 000          | 420 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>1 420 000</b> | <b>1 420 000</b> |

### Not 13 Kassa och bank

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                       | 4 000            | 4 000            |
| Sörmlands sparbank          | 489 942          | 610 442          |
| Sörmlands sparbank          | 326 541          | 318 061          |
| Sörmlands sparbank          | 605 191          | 479 571          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 425 674</b> | <b>1 412 074</b> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut  | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|-------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Sörmlands Sparbank                                    | 1,046       | 2020-03-18 | 0                     | 424 800               |
| Swedbank hyp AB                                       | 1,21        | 2020-02-25 | 0                     | 424 800               |
| Sörmlands Sparbank                                    | 1,45        | 2022-05-30 | 1 230 000             | 1 270 000             |
| Swedbank hyp AB                                       | 1,32        | 2020-12-22 | 0                     | 1 270 000             |
| Sörmlands Sparbank                                    | 1,25        | 2021-02-28 | 1 240 000             | 0                     |
| Sömlands Sparbank                                     | 1,37        | 2023-02-28 | 699 600               | 0                     |
|   |             |            | <b>3 169 600</b>      | <b>3 389 600</b>      |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |             |            | -1 200 000            | -1 702 000            |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |             |            | -230 000              | -457 600              |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |             |            | <b>1 739 600</b>      | <b>1 230 000</b>      |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

|   |           |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | -882 500  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 2 057 100 |



**Not 15 Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 17 396 000        | 17 396 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>17 396 000</b> | <b>17 396 000</b> |

**Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 1 430 000         | 2 159 600         |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>   | <b>1 430 000</b>  | <b>2 159 600</b>  |

**Not 17 Övriga skulder**

|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 10 647            | 3 150             |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 8 413             | 1 411             |
| Övriga kortfristiga skulder              | 600               | 0                 |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 1 235 910         | 1 118 340         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>1 255 570</b>  | <b>1 122 901</b>  |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 118 340        | 1 090 264        |
| Uttag under året        | -89 430          | -178 924         |
| Avsättning              | 207 000          | 207 000          |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>1 235 910</b> | <b>1 118 340</b> |



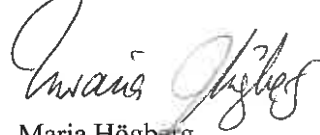
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden och löner                                | 0              | 29 933         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter                     | 0              | 6 151          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 285          | 5 786          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 486 162        | 108 274        |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott           | 29 159         | 142 478        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>519 606</b> | <b>292 622</b> |

Nyköping 210315



Carina Lindgren  
Ordförande



Maria Högberg  
Sekreterare



Sonja Bergström



Eino Starhagen

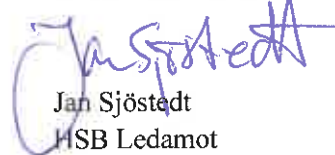


Anna Möller  
Vice ordförande



Annelie Lybäck

Thomas Nockmar



Jan Sjöstedt  
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Örnmar  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brandstoden i Nyköping, org.nr. 719000-4783

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstoden i Nyköping 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Brandstoden i Nyköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

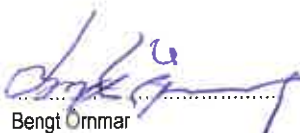
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Nyköping den 9/4 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Örnmar  
Av föreningen vald revisor