



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Perrongen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769617-3744

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Org.nr: 769617-3744

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

---

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Östergarn 1 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	10 803
Lokaler	4	380
Parkeringar	36	
Garageplatser	70	
MC platser	7	

Föreningens fastighet är byggd år 2012-2013. Värdeår 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Blåsut's samfällighetsförening. I den ingår fyra gemensamhetsanläggningar och föreningens andel är 18 procent. Gemensamhetsanläggningarna är:

#### Anläggning Beskrivning

GA 1 Gator med tillhörande belysning, stödmur samt dagvattenledningen i Hållövägen.

GA 2 Parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning.

GA 3 Garageinfart fram till garageporten på Arholma 1 samt tak och mur och två skorstenar för till- respektive frånluft till garagen.

GA4 Markparkering.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I likhet med tidigare år har löpande underhåll utförts av portar och innergård (markytor, trädgårdsmöbler, sandlåda och lekredskap). En ny utegrill har inköpts som använts flitigt under sommaren. Byte av filter i tilluftsdonen har också genomförts. Samtliga lägenheter har försetts med erforderligt antal filter och de boende har själva fått sätta dem på plats. Föreningen har bekostat detta byte, för att försäkra sig om att bytet blir av och därmed att ventilationen i lägenheterna blir tillfredsställande.

NA





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och uppvisar nu för femte året i rad ett positivt och stigande resultat. Under året har 4 mnkr amorterats och lånen är nu på 104 mnkr. Därmed har 19 mnkr amorterats sedan föreningen bildades. Förklaringen till den goda ekonomin är att föreningen valt att ha lån med rörlig s.k. 3-månadersränta. I genomsnitt var räntesatsen under året 0,54 procent. En annan förklaring är de intäkter föreningen erhåller från uthyrning av kommersiella lokaler, garage, markplatser, förråd m.m., där föreningen har haft full uthyrning under året.

Våra lokalhyresgäster har under månaderna april, maj och juni beviljats rabatt på hyran med 50 procent och föreningen har ansökt om och beviljats statligt stöd för denna nedsättning.

Under pandemin har tidigare anordnade medlemsaktiviteter uteblivit. Medlemmarna har dock fått löpande information om styrelsens arbete i månadsvisa nyhetsbrev och i särskilda informationsmeddelanden däremellan.

Föreningens gym har använts flitigt under året och bara kunnat bokas för en lägenhet i taget. Den åldersmässiga spridningen bland användarna är ganska jämn. En återbrukshörna har också inrättats i källaren, där medlemmarna kunnat lämna mindre föremål som man inte längre har användning för.

Föreningen har också utökat miljörummet under året med ett elkärl för mindre elektronikprodukter.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Åke Dahlberg	Ordförande
Isa Wiman	Ledamot
Lars Bergwall	Ledamot
Matilda Hermansson	Ledamot
Gunnar Laninge	Ledamot
Petra Engström	Ledamot
Ulrika Fält	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-05-28 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Åke Dahlberg	Ordförande
Gunnar Laninge	Ledamot
Petra Engström	Ledamot
Daniel Eliovits	Ledamot
Karolina Mårtensson	Ledamot
Ulrika Fält	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Dahlberg, Petra Engström och Gunnar Laninge.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

*NB*



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Dahlberg, Petra Engström, Gunnar Laninge och Karolina Mårtensson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Jan Billgren	Föreningsvald ordinarie
Niklas Zanderholm	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Laninge med Petra Engström som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen består av Karin Andersson, Maria Jardbo och Lisa Minell.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 30 september 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 242 (244) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 23 (31) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

*NY*



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	699	698	640	639	582
Totala intäkter kr/kvm*	840	876	817	805	735
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	473	422	336	381	306
Belåning, kr/kvm	9 300	9 658	10 015	10 373	10 945
Räntekänslighet	14%	14%	16%	17%	19%
Totala driftkostnader kr/kvm	336	393	434	388	321
Energikostnader kr/kvm	47	78	126	126	94

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 626	10 994	10 109	9 632	9 046
Resultat efter finansiella poster	1 966	1 124	346	1 068	93
Soliditet	80%	79%	78%	78%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 625 889
Rörelsekostnader	- 8 102 474
Finansiella poster	- 556 976
<b>Årets resultat</b>	<b>1 966 440</b>
Planerat underhåll	+ 89 761
Avskrivningar	+ 3 230 875
<b>Årets sparande</b>	<b>5 287 076</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>473</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	419 705 000	0	1 103 990	-938 321	1 123 837
Reservering till fond 2020			859 000	-859 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-89 761	89 761	
Balanserat i ny räkning				1 123 837	-1 123 837
Årets resultat					1 966 440
Belopp vid årets slut	419 705 000	0	1 873 229	-583 723	1 966 440

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	185 516
Årets resultat	1 966 440
Reservering till underhållsfond	-859 000
Ianspråktagande av underhållsfond	89 761
Summa till stämmans förfogande	<b>1 382 716</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 382 716</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 625 889	10 994 158
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 465 146	-5 349 890
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 186	-289 935
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-282 266	-299 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 230 875	-3 258 047
Summa rörelsekostnader		<u>-8 102 474</u>	<u>-9 197 447</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 523 415</b>	<b>1 796 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 998	10 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-572 974	-683 177
Summa finansiella poster		<u>-556 976</u>	<u>-672 874</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 966 440</b>	<b>1 123 837</b>

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	523 493 581	526 675 356
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>1</u>	<u>49 102</u>
		523 493 582	526 724 458
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>523 494 082</u>	<u>526 724 958</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 408	9 683
Övriga fordringar	Not 10	2 283 323	2 055 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>340 089</u>	<u>393 636</u>
		2 648 820	2 458 714
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	3 117	4 017
Summa omsättningstillgångar		<u>6 151 937</u>	<u>5 462 732</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>529 646 020</u></b>	<b><u>532 187 689</u></b>

nx

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	419 705 000	419 705 000	
Yttre underhållsfond	1 873 229	1 103 990	
	<u>421 578 229</u>	<u>420 808 990</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-583 723	-938 321	
Årets resultat	1 966 440	1 123 837	
	<u>1 382 716</u>	<u>185 516</u>	
Summa eget kapital	<u>422 960 945</u>	<u>420 994 506</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	-40
Övriga långfristiga skulder	Not 15	886 000	1 107 500
		<u>886 000</u>	<u>1 107 460</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	104 000 000	108 000 040
Leverantörsskulder		306 749	547 991
Skatteskulder		6 920	6 920
Övriga skulder	Not 17	157 336	229 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 328 070	1 301 301
		<u>105 799 075</u>	<u>110 085 724</u>
Summa skulder		<u>106 685 075</u>	<u>111 193 184</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>529 646 020</b>	<b>532 187 689</b>	

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 966 440	1 123 837
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 230 875	3 258 047
Hyseskompensation	-221 500	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 975 815</u>	<u>4 381 884</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 783	56 438
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-286 609	-89 055
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 742 989</u>	<u>4 349 268</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-4 221 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 000 000</u>	<u>-4 221 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>742 989</b>	<b>127 768</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 001 057</b>	<b>4 873 289</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 744 046</b>	<b>5 001 057</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





## HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,84 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM AB av Blåsut Åstorp AB som ägde fastigheten Stockholm Östergarn 1 för 99 588 706 kr. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 99 495 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 549 927	7 544 988
Individuell mätning el	800 047	939 120
Individuell mätning vatten	221 689	265 304
Hyror	1 448 681	1 488 109
Bredband	382 632	385 200
Övriga intäkter	306 595	371 437
Bruttoomsättning	<u>10 709 571</u>	<u>10 994 158</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-83 682</u>	<u>0</u>
	<b>10 625 889</b>	<b>10 994 158</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	785 997	877 068
Reparationer	742 058	756 927
El	865 630	1 282 924
Uppvärmning	452 447	612 508
Vatten	223 849	180 284
Sophämtning	193 365	202 877
Fastighetsförsäkring	102 597	94 751
Kabel-TV och bredband	401 444	402 492
Fastighetskatt och fastighetsavgift	84 030	84 426
Förvaltningsarvoden	456 355	439 700
Övriga driftkostnader	67 614	79 608
Planerat underhåll	89 761	336 326
	<u>4 465 146</u>	<u>5 349 890</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	17 031
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 745	83 230
Administrationskostnader	22 937	115 731
Extern revision	15 750	14 723
Konsultkostnader	6 045	11 700
Medlemsavgifter	46 709	47 520
	<u>124 186</u>	<u>289 935</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	205 900	193 195
Revisionsarvode	6 830	6 440
Övriga arvoden	20 290	19 320
Löner och övriga ersättningar	0	13 300
Sociala avgifter	49 246	67 321
	<u>282 266</u>	<u>299 576</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 435	1 525
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 078	8 225
Övriga ränteintäkter	1 485	553
	<u>15 998</u>	<u>10 303</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	572 934	683 177
Övriga räntekostnader	40	0
	<u>572 974</u>	<u>683 177</u>

AK

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	375 972 899	375 972 899
Ingående anskaffningsvärde mark	169 220 165	169 220 165
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>545 193 064</b>	<b>545 193 064</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 517 708	-15 319 133
Årets avskrivningar	-3 181 775	-3 198 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 699 482</b>	<b>-18 517 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>523 493 581</b>	<b>526 675 356</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 003 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>369 403 000</b>	<b>369 403 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	297 362	297 362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>297 362</b>	<b>297 362</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-248 261	-188 789
Årets avskrivningar	-49 100	-59 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 361</b>	<b>-248 261</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1</b>	<b>49 102</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	42 395	58 356
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 240 682	1 996 794
Placeringskonto HSB Stockholm	246	246
	<b>2 283 323</b>	<b>2 055 396</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	333 761	321 966
Upplupna intäkter	6 328	71 670
	<b>340 089</b>	<b>393 636</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 500 000	0			
	<b>3 500 000</b>	<b>3 000 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Nordea	3 117	4 017			
	<b>3 117</b>	<b>4 017</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788990622	0,26%	2021-02-17	104 000 000	0
				104 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					104 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				123 196 000	123 196 000
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Hyseskompensation garage år 1-10				2 215 000	2 215 000
Hyseskompensation garage år 1				-221 500	-221 500
Hyseskompensation garage år 2				-221 500	-221 500
Hyseskompensation garage år 3				-221 500	-221 500
Hyseskompensation garage år 4				-221 500	-221 500
Hyseskompensation garage år 5				-221 500	-221 500
Hyseskompensation garage år 6				-221 500	0
Hyseskompensation garage år 7-10				<b>886 000</b>	<b>1 107 500</b>
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				104 000 000	108 000 040
				<b>104 000 000</b>	<b>108 000 040</b>
<b>Not 17 Övriga skulder</b>					
Depositioner				74 861	116 224
Momsskuld				81 075	109 628
Inre fond				0	0
Källskatt				0	2 220
Övriga kortfristiga skulder				1 400	1 400
				<b>157 336</b>	<b>229 472</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				33 930	75 999
Förutbetalda hyror och avgifter				813 510	758 941
Övriga upplupna kostnader				480 630	466 361
				<b>1 328 070</b>	<b>1 301 301</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den 2021-03-22

Daniel Oskar Eliovits

Gunnar Laninge

Karolina Mårtensson

Petra Engström

Ulrika Fält

Åke Dahlberg

Vår revisionsberättelse har 2021-03-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Perrongen i Stockholm, org.nr. 769617-3744

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Perrongen i Stockholm 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Perrongen i Stockholm 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 revisionssed 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 fortlopande 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 30/3 2021

  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jan Billgren  
Av föreningen vald revisor



# 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.

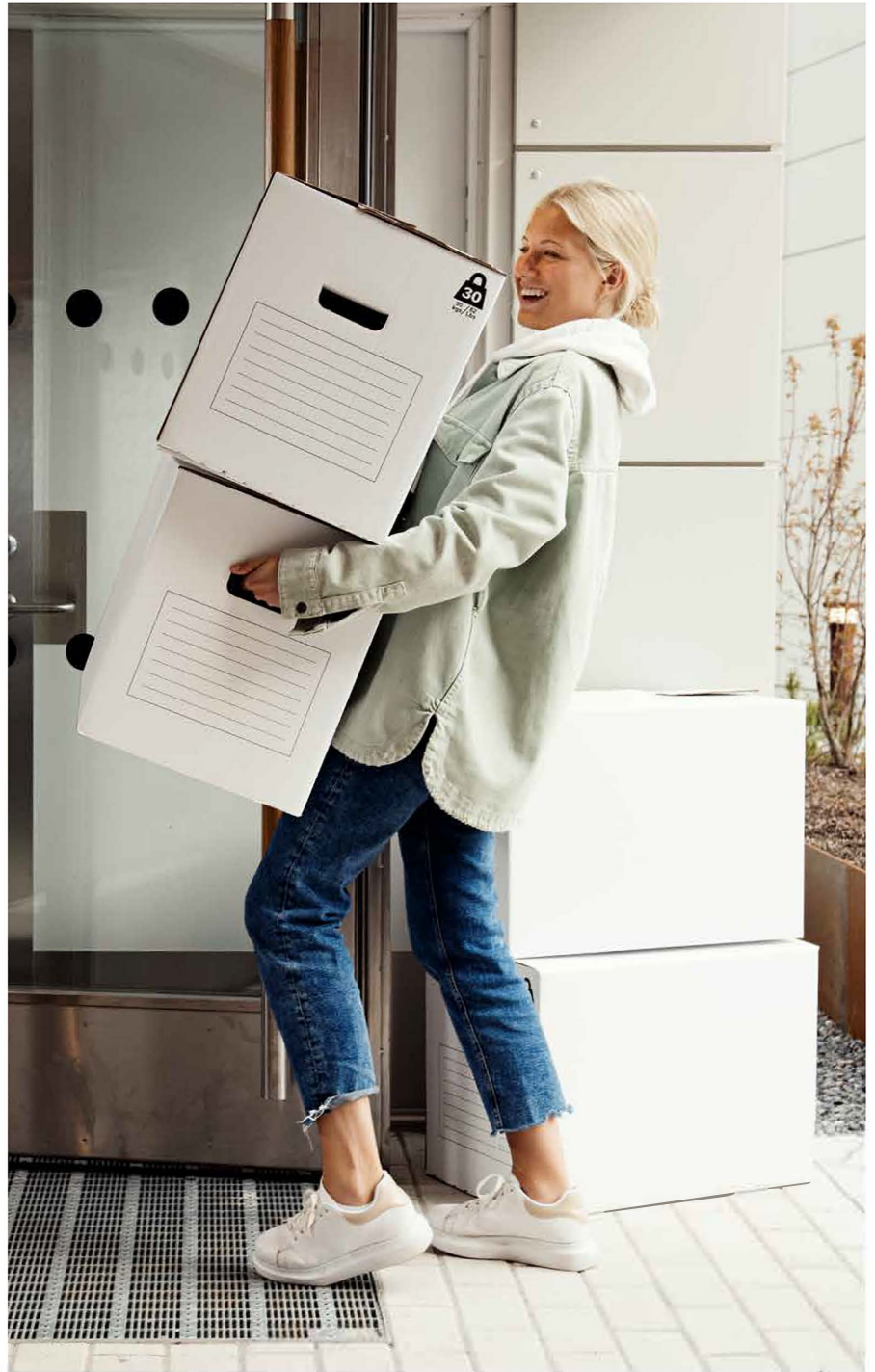
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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.



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**