



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Trångsund i Trångsund

Org.nr. 712800-0606

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-14.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Drottningen 1, Kungen 1, Kungen 2, Tornet 1 och Tornet 2 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1960–1961.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
303	bostäder (bostadsrätt)	18 435
6	lokaler	301,5
101	p-platser	
81	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-28. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 304 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Kjell Hågbäck	Ordförande
Henrietta Olestad	Vice ordförande
Ann-Katrin Lindblom	Sekreterare
Michael Hansson	Ledamot
Olivia Fältsjö	Ledamot
Magnus Haneryd	Ledamot
Staffan Brunborg	Ledamot
Mikael Löfgren	Ledamot

Martin Stockzell	Ledamot
Marie Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Södertörn
Alexandra Eklund	Ledamot
Daniel Nilsson	Suppleant

Inga förändringar har skett i styrelsen under verksamhetsåret.

Till stämman 2021

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Stockzell, Staffan Brunborg, Daniel Nilsson och Alexandra Eklund. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Anna Darnhede med Rolf Andersson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Åkerlund som ordförande, samt Roger Nilsson och Christina Gustavsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mikael Löfgren och Alexandra Eklund med Henrietta Olestad och Magnus Haneryd som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Christina Gustavsson, Linda Rehnlund och Ivan Regös. Aktiviteten har av förklarliga skäl varit låg under året och vi ser fram emot nya aktiviteter under 2021. Vidare har tre personer haft ansvar för att flaggning sker på i almanackan utsatta datum samt vid behov, detta har varit mycket uppskattat. Personerna är, Jörgen Möllerström, Lars Wideberg och Tommy Åkerlund. Föreningens seniorcafé för 65+, har även det haft en lugn säsong.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för. Renhållning har skötts av Södertörns Renhållningsverk. (SRV).

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södertörn
HSB Södertörn
Entelios
Vattenfall
Södertörns Fjärrvärme
Stockholm Vatten
SRV
Telenor
Folksam

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Elavtal (förbrukning)
Elavtal (nät)
Fjärrvärme
Vatten
Sophantering
Bredband & tv
Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat aktivt med att utreda framtida underhållsbehov samt att söka vägar för att minska föreningens energiförbrukning.

Föreningens styrelse har även drivit två juridiska processer som rör tidigare upphandlingar gjorda under verksamhetsåret 2009. Vi ber att få återkomma med utfall från dessa. I samband med detta har även en större utredning av föreningens vattensador under perioden 2012 – 2020 genomförts.

Underhåll och investeringar

Före detta verksamhetsår har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Entreprenad avseende yttre underhåll, påbörjades under året och kommer att avslutas under 2021. (2020)
- Entreprenad avseende värme med byte av samtliga radiatorer i låghusen. Påbörjades under detta verksamhetsår och avslutas under 2021. (2020)
- Demontering och bortforsling av en gammal oljetank från 60-talet. (2020)
- Förstudier och upphandling av entreprenad för yttre underhåll samt värme. (2019 - 2020)
- Fortsatt arbete med att utöka passersystem samt påbörja utbyte av aktuellt låssystem.
- Byte av samtliga bänkar utomhus till underhållsfria sådana tillverkade i komposit (2018)
- Byte lav ett flertal asbestbeklädda ståldörrar. (2018)
- Kompletterande renovering av samtliga hissar i höghusen (2017)
- Slipat och polerat samtliga marmorytor i fastigheternas trapphus. (2017)
- Större underhåll av föreningens gym med nya maskiner och service (2017)
- Totalrenovering av stora lekparken med nya redskap och ny bollplan (2017)
- Mindre renovering av den lilla lekparken. (2017)
- Bytt viss allmänbelysning till energi- och miljöbesparande LED. (2017)
- Installation av elektroniskt passér- och bokningssystem (2016-2017)
- Anlagt ny tvättstuga, nummer 6, vid Tornslingan 26 (2016)
- Anlagt avfallsstationer med matavfallsortering (2016)
- Renoverat bastun, föreningslokalen och gym (2015)
- Ny Undercentral med ny styr (2015)
- Ny traktor till föreningens fastighetsskötare (2015)
- Nollställt och gjort nyetableringar i trädgården (2014-2015)
- Utomhusbelysning; energisnålare LED-armatur, förtätning av stolpar (2014)
- LED-armatur med närvarodetektorer i låghusens trapphus och källargångar (2014)
- Fasadrenovering av Hästbacken 2 (2014)
- Ny parkering för 16 bilar inkl 2 elbilplatser samt 4 MC-platser (2014)
- Nya garageportar med automatiska öppnare (2013)
- Renoverat taken på både låg- och höghus (2012-2013)
- Tilläggsisolering av Tornslingan 8-32 (2013)
- Stambyte inklusive badrumsrenovering (2010-2012)
- Bygga av hobbyhus (2007)

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

Enligt upprättad underhållsplan är pågående, planerade åtgärder som beskrivs nedan, om cirka 67 000 tkr inklusive moms, påbörjade.

Årtal	Åtgärd
2020 - 2021	Fasader och balkonger höghus
2020 - 2021	Samtliga fönster
Total kostnad för ovanstående är omkring 53 000 tkr inklusive moms	
2020 - 2021	Nya Radiatorer i låghus samt nya rör i stråk, injustering av värmesystem.

Total kostnad omkring 14 000 tkr inklusive moms.

Dessa åtgärder har finansierats via banklån och egna medel.

Vi har även gjort flera förstudier för att läsa av aktuella behov. Nästa område som är prioriterat är föreningens elinstallationer.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter att den för år 2021 upprättade budgeten gått igenom, beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade under 2021.

Styrelsen vill vänta in utfallet av det yttre underhållet samt värmeentreprenaden innan man fastslår framtida avgiftsutveckling. Med fortsatt god kontroll på föreningens driftkostnader och en för föreningen fallande snittränta, gör att kassaflödet bortsett från entreprenadkostnader, är fortsatt starkt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 139 655 663 kr. Under året har föreningen amorterat 1 403 924 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 99 år. I samband med underhåll av fasader och balkonger i höghusen, byte av fönster i föreningens samtliga lägenheter samt byte av radiatorer i låghusen, har föreningen tagit upp nya lån på 62 000 000 kr.

En fortsatt låg reporänta gör att föreningen under 2021 kommer att kunna placera lån som ligger i linje med dagens nivå eller något lägre. Då räntan på längre löptider, 4 – 10 år sjunkit under 2020 väljer vi just nu att säkra upp ekonomin på lite längre sikt. Vi håller hela tiden ett öga på räntemarknaden om det skulle ske förändringar. Detta innebär att föreningen fortsatt kommer att se en trygg ränteprognoz för de kommande 4 – 5 åren. Allt sagt med den information som finns tillgänglig på bokslutsdagen 2020.

Snitträntan på bokslutsdagen har haft följande utveckling under de fem senaste åren

2020	2019	2018	2017	2016
0,97%	1,10%	1,16%	1,55%	1,99%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen är mitt uppe i 2 stora investeringar i föreningens 5 fastigheter. På bokslutsdagen ligger projekten i nivå med aktuell målbudget. Styrelsen har valt en strategi där vi alltid har egna sakkunniga personer på plats vid byggmöten, kontroller och besiktningar. Vi följer noggrant utvecklingen av föreningens driftskostnader och har förhoppningar om en viss sänkning av dessa, på grund av åtgärder som ger en lägre förbrukning av energi.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har en uttalad målsättning att fortsätta minska föreningens förbrukning av energi, el, vatten och värme. Investeringar inom dessa områden ger i allmänhet sänkta driftskostnader på lång sikt, vilket utgör ett incitament för att fortsätta detta arbete.

Föreningen har demonterat och forslat bort en miljöfarlig oljetank från 60-talet, som låg i marken vid Tornsligan 33.

Medlemsinformation

Under året har tjugotre (23) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet trehundraåttiofyra (382).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	868	886	881	912	859
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 263	2 437	58	-344	776
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	763	763	763	748	748
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	214	265	195	190	208
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	212	202	188	191	188
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	64	48	57	72	92
Belåning /m ² totalyta, kr	7 453	4 220	4 280	4 337	4 392
Räntekänslighet %	10	5	5	5	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 233	5 132	5 157	1 513	498
Soliditet, %	11,0	18,0	18,1	15,6	15,6

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 350 350	786 650	5 132 391	8 911 800	2 437 057	18 618 248
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			1 466 000	-1 466 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-598 831	598 831		
Årets resultat balanserad i ny räkning				2 437 057	-2 437 057	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			1 106 000	-1 106 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-872 402	872 402		
Årets resultat 2020					1 263 285	
Belopp vid årets slut	1 350 350	786 650	6 233 158	10 248 090	1 263 285	19 881 533

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	10 248 090
Årets resultat	1 263 285
Summa	11 511 375

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	11 511 375
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	16 268 180	16 601 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	595 008	773 419
Summa rörelseintäkter		16 863 188	17 374 722

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 558 293	-9 771 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 021	-1 100 971
Underhåll enligt plan	Not 6	-872 402	-598 831
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-640 282	-655 336
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 881 852	-1 921 583
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 950
Summa rörelsekostnader		-14 471 850	-14 051 656

Rörelseresultat

2 391 338 **3 323 066**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 187	16 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 240	-902 165
Summa finansiella poster		-1 128 053	-886 009

Årets resultat

1 263 285 **2 437 057**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	82 786 141	84 602 283
Pågående nyanläggningar	Not 11	54 208 406	1 991 352
Inventarier och installationer	Not 12	75 906	141 616
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		137 070 453	86 735 251

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa anläggningstillgångar

	137 070 953	86 735 751
--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		8 865	12 339
Kundfordringar		374 617	480 911
Avräkningskonto HSB		21 374 842	5 200 695
Övriga kortfristiga fordringar		343 806	317 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	619 952	918 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		22 722 081	6 929 583

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	9 500 000	9 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		9 500 000	9 500 000

Bank

	Not 16	0	1 028 063
<i>Summa kassa och bank</i>		0	1 028 063

Summa omsättningstillgångar

	32 222 081	17 457 646
--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar

	169 293 034	104 193 397
--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser		1 350 350	1 350 350
Upplåtelseavgifter		786 650	786 650
Fond för yttre underhåll		6 233 158	5 132 391
Summa bundet eget kapital		8 370 158	7 269 391

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 248 090	8 911 800
Årets resultat		1 263 285	2 437 057
Summa fritt eget kapital		11 511 376	11 348 857

Summa eget kapital
19 881 533 **18 618 248**

Obeskattade reserver	Not 17	2 470 000	2 470 000
----------------------	--------	-----------	-----------

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	92 942 239	65 708 163
Summa långfristiga skulder		92 942 239	65 708 163

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		46 713 424	13 351 424
Medlemmarnas inre fond	Not 19	870 893	894 646
Leverantörsskulder		4 305 314	1 563 339
Aktuell skatteskuld	Not 20	29 713	13 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	9 318	59 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 070 601	1 513 636
Summa kortfristiga skulder		53 999 262	17 396 986

Summa skulder
146 941 501 **83 105 149**
Summa eget kapital och skulder
169 293 034 **104 193 397**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 22-61 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 7-37 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

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

Övrigt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 067 120	14 067 120
	Hysesintäkt lokaler	300 561	300 309
	Hysesintäkt garage och bilplatser	761 538	733 396
	Hysesintäkt övrigt	29 304	19 752
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	312 198	385 802
	Årsavgift konsumtionsavgift el	723 998	989 029
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 497	31 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 854	50 442
	Övriga fakturerade kostnader	6 408	8 268
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	702	15 225
		16 268 180	16 601 303
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	595 008	773 419
		595 008	773 419
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 336 889	-703 755
	El	-1 226 273	-1 386 756
	Uppvärmning	-1 869 059	-1 944 441
	Vatten	-488 848	-459 294
	Renhållning	-427 913	-382 363
	Bevakningskostnader	-12 524	-12 915
	TV, bredband, iptelefoni	-613 741	-547 151
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 375
	Serviceavtal	-155 260	-171 422
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 749	-11 294
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 541 950	-2 189 896
	Förvaltningskostnader	-859 389	-861 750
	Försäkringar	-344 747	-308 917
	Fastighetsskatt	-473 717	-457 961
	Övriga driftskostnader	-202 234	-329 697
		-10 558 293	-9 771 985
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 700	-22 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-47 135	-48 645
	Föreningsverksamhet	-24 561	0
	Kontorsutrustning och -material	-17 731	-2 841
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 703	-22 153
	Konsulter	-125 048	-730 445
	Förbrukningsinventarier	-21 039	-18 937
	Medlemsavgifter HSB	-152 410	-152 410
	Stämma och styrelse	-51 658	-73 442
	Arrende, hyra, leasing	-38 036	-29 299
		-519 021	-1 100 971

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-47 244	-46 123
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 086	-223 248
Underhåll installationer	-30 866	-218 023
Underhåll tak	-20 019	-17 500
Underhåll mark och utemiljö	-705 276	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-93 937
Underhåll övrigt	-23 911	0
	-872 402	-598 831

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-308 816	-256 568
Övriga arvoden	-182 619	-212 350
Övriga personalkostnader	0	-2 876
Revisionsarvode	-11 000	-12 000
Sociala avgifter	-137 847	-139 928
Utbildning	0	-31 614
	-640 282	-655 336

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 716 106	-1 616 727
Markanläggningar	-100 036	-100 891
Installationer	0	-99 380
Inventarier	-65 710	-104 585
	-1 881 852	-1 921 583

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga kostnader i föreningen	0	-2 950

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 825 780	111 079 004			
	Omklassificering	0	2 746 776			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 110 200	1 110 200			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 699 437	4 699 437			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 635 417	119 635 417			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-31 456 750	-29 192 644			
	Omklassificering	0	-647 379			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 716 106	-1 616 727			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 576 384	-3 475 208			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-100 036	-101 176			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 849 277	-35 033 133			
	Utgående bokfört värde	82 786 141	84 602 283			
	Bokförda värden byggnader	80 652 923	82 369 031			
	Bokförda värden mark	1 110 200	1 110 200			
	Bokförda värden markanläggningar	1 023 017	1 123 053			
	Fastighetsbeteckning:	Tornet 1-2, Kungen 1-2 och Drottningen				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1961	146 200 000	55 200 000	201 400 000	201 400 000
	Lokaler	1961	3 655 000	418 000	4 073 000	4 073 000
			149 855 000	55 618 000	205 473 000	205 473 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	1 991 352	1 178 561			
	Årets Investering solcellsanläggning	0	85 807			
	Årets Investering fasad/fönster/värme	52 217 054	1 991 352			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-1 264 368			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	54 208 406	1 991 352			
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	937 317	2 419 725			
	Omklassificering	0	-1 482 408			
	Årets försäljning, utranering	0	0			
	Utgående anskaffningsvärden	937 317	937 317			
	Ingående avskrivningar	-795 701	-1 239 401			
	Årets avskrivningar	-65 710	-203 965			
	Årets försäljning, utranering	0	647 665			
	Utgående avskrivningar	-861 411	-795 701			
	Utgående bokfört värde	75 906	141 616			
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	114 000
Upplupna ränteintäkter	3 404	2 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 548	801 403
	619 952	918 240

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 16 Bank		
Swedbank	0	1 028 063
	0	1 028 063

Not 17 Obeskattade reserver		
Avskrivningar utöver plan	2 470 000	2 470 000
	2 470 000	2 470 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,19%	2021-03-01	11 880 050	127 400
Stadshypotek AB	1,27%	2021-06-01	12 122 500	130 000
Stadshypotek AB	0,85%	2021-12-30	10 113 600	235 200
Stadshypotek AB	0,85%	2021-12-30	11 493 550	122 600
Stadshypotek AB	0,88%	2022-03-01	10 973 463	253 724
Stadshypotek AB	0,88%	2022-03-01	9 125 000	100 000
Stadshypotek AB	1,10%	2025-01-30	29 775 000	300 000
Stadshypotek AB	0,74%	2023-03-01	12 252 500	130 000
Stadshypotek AB	0,98%	2024-09-01	31 920 000	320 000
			139 655 663	1 718 924

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **92 942 239**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 875 696
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 131 061 043
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	140 500 000	91 000 000
Summa ställda säkerheter	140 500 000	91 000 000

Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	894 646	957 382
Uttag	-23 753	-62 736
	870 893	894 646

Not 20 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	29 713	13 957
	29 713	13 957

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	9 318	59 985
	9 318	59 985

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	603 732	44 186
Upplupna räntekostnader	135 222	93 023
Upplupen revision	23 000	22 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 308 647	1 336 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 495
	2 070 601	1 513 636

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

____/____ 2021

.....
Alexandra Eklund.....
Ann-Catrin Lindblom.....
Henrietta Olestad.....
Kjell Hågbäck.....
Magnus Haneryd.....
Marie Magnusson.....
Martin Stockzell.....
Michael Hansson.....
Mikael Löfgren.....
Olivia Fältsjö.....
Staffan Brunborg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Anna Darnhede
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trångsund i Trångsund, org.nr. 712800-0606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trångsund i Trångsund för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trångsund i Trångsund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trångsund den / 2021

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

.....
Anna Darnhede
Av föreningen vald revisor