



## HSB Brf Trångsund i Trångsund



# ÅRSREDOVISNING 2019



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.

# ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Trångsund i Trångsund

Org.nr. 712800-0606

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 Protector I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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 2019-05-21. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 304 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extra föreningsstämma angående beslut om yttre underhåll hölls 2019-10-22, vari 80 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att följa styrelsens proposition gällande byte av fönster i samtliga lägenheter. Stämman var enig. Stämman godkände också att föreningen tillfälligt övertar ansvaret för inre underhållsåtgärd avseende fönster. Detta gäller under entreprenadtiden, även här var stämman enig i sitt beslut.

Vidare godkände en enig stämma styrelsens förslag till färgsättning av höghusen vid, Hästbacken 2, Tornslingan 31 och 33. Stämman fortsätter med att godkänna styrelsens förslag att byta balkonger på höghusen vid ovanstående adresser. Beslutet var enigt.

Då styrelsens sammansättning förändrats under året lämnades förslag på en ny sammansättning byggd på 11 styrelseledamöter inklusive HSB ledamoten samt 2 suppleanter. Stämman godkände förslaget samt att välja in följande personer som ledamöter: Martin Stockzell, Staffan Brunborg och Ademir Musinovic. Till styrelsesuppleanter valdes Alexandra Eklund och Daniel Nilsson.

#### **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	Suppleant
Daniel Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### **Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret.**

Emma Edberg och Andreas Sundberg har lämnat styrelsen på grund av utflyttning. Ademir Musinovic hade inte accepterat uppdraget och avgick därför på egen begäran.

#### **Till stämman 2020**

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Hågbäck, Henrietta Olestad, Olivia Fältsjö, Ann-Katrin Lindblom, Martin Stockzell, Michael Hansson, Staffan Brunberg, Daniel Nilsson och Alexandra Eklund.

#### **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 Magnus Haneryd med Henrietta Olestad och Olivia Fältsjö som suppleanter. >C

**Studie- och fritidsverksamhet**

Studie- och fritidskommittén har bestått av Christina Gustavsson, Linda Rehlund och Ivan Regös. Kommittén har bland annat genomfört den mycket uppskattade kräftsivan i augusti 2019. 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, Staffan Brunberg och Tommy Åkerlund. Föreningen har även drivit ett seniorcafé under vår- och hösttermin för boende 65+.

**Förvaltning**

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantör</b>	<b>Avtalstyp</b>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar


**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I juli månad började föreningen att producera egen el med hjälp av solceller placerade på låghusens tak. Beräknad produktion per år är omkring 110 000 kWh.

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

**Underhåll och investeringar**

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

- Fortsatt arbete med att utöka passersystem samt påbörja utbyte av aktuellt låssystem. (2018)
- Byte av samtliga bänkar utomhus till underhållsfria sådana tillverkade i komposit (2018)
- Byte lav ett flertal asbestbeklädda ståldörrar (2018)
- Kompletter renovering av samtliga hissar i höghuset (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 passé- och bokningssystem (2016-2017)
- Anlagt ny tvättstuga, nummer 6, vid Tornslingan 26 (2016)
- Anlagt avfallstationer 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 inkl. badrumsrenovering (2010-2012)
- Bygge av hobbyhus (2007)
- Byte till säkerhetsdörrar och postboxar i entréerna (2006)
- Bygge av två grovsophus (2006)

**Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.**

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder cirka 62 000 tkr inklusive moms. Under den kommande 2 - årsperioden genomförs ett större yttre underhåll som kommer att vara påbörjat då denna årsredovisning blir offentlig.

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2020	Fasader och balkonger höghus	
2021	Samtliga fönster	
Total kostnad för ovanstående är omkring		53 000 tkr inklusive moms
2021	Radiatorer, låghus	9 000 tkr inklusive moms

Planerade åtgärder ska finansieras via banklån och egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Efter att den för år 2020 upprättade budgeten gått igenom, beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade under 2020. Styrelsen vill vänta in utfallet av det yttre underhållet innan man fastslår framtida avgiftsutveckling. Med fortsatt god kontroll på föreningens driftkostnader och en för föreningen fallande snittränta, gör att vi har ett starkt kassaflöde.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 059 587 kr. Under året har föreningen amorterat 1 129 574 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 70 år. I samband med underhåll av fasader och balkonger i höghusen, byte av fönster i föreningens samtliga lägenheter samt byte av radiatorer i låghusen, kommer föreningen att ta upp nya lån på i storleksordningen 65 – 70 000 tkr.

Riksbanken har i slutet på 2019 valt att höja Reporäntan till 0 %. En nivå som man beräknar hålla under de kommande 2 – 3 åren. 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 2019.

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

2019	2018	2017
1,10%	1,16%	1,55%

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen står inför ett större yttre underhåll av föreningens 5 fastigheter. På bokslutsdagen är upphandling klar för de stora delarna som nämns ovan. Vi följer noggrant utvecklingen av föreningens driftskostnader och kan ana en viss sänkning av dessa, på grund av åtgärder som ger en totalt sätt lägre förbrukning av energi. Underhållet är planerat och ses inte som någon risk. Räntan är fortsatt låg över den tid som vi kan överblicka och planera för.

**Miljö-, energi- och klimatarbete**

Styrelsen har en uttalad målsättning att fortsätta sänka 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.

**Medlemsinformation**

Under året har tjugo (20) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet trehundraåttiofem (385).

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	886	881	912	859	863
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 437	58	-344	776	360
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	763	763	748	748	748
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	265	195	190	208	228
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el,värme,vatten)	202	188	191	188	177
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	48	57	72	92	110
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	4 220	4 280	4 337	4 392	4 448
Räntekänslighet %*	5	5	5	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 132	5 157	1 513	498	1 152
Soliditet, %	18,0	18,1	15,6	15,6	14,7

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 350 350</b>	<b>786 650</b>	<b>5 156 712</b>	<b>8 829 886</b>	<b>57 593</b>	<b>16 181 191</b>
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			1 679 000	-1 679 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-1 703 321	1 703 321		
Balanserad i ny räkning				57 593	-57 593	
Årets resultat					2 437 057	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 350 350</b>	<b>786 650</b>	<b>5 132 391</b>	<b>8 911 799</b>	<b>2 437 057</b>	<b>18 618 247</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat 8 911 799

Årets resultat 2 437 057

**Summa till stämmans förfogande 11 348 856*****Styrelsen föreslår följande disposition:***

Reservering till fond för yttre underhåll -1 466 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 598 831

Balanseras i ny räkning 10 481 687 



RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 601 303	16 518 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	773 419	94 857
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 374 722</b>	<b>16 613 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 771 985	-10 487 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 971	-640 808
Underhåll enligt plan	Not 6	-598 831	-1 703 321
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-655 336	-728 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 921 583	-1 887 262
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 950	-52 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 051 656</b>	<b>-15 499 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 323 066</b>	<b>1 114 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 156	8 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 165	-1 065 562
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-886 009</b>	<b>-1 056 645</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 437 057</b>	<b>57 593</b>

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	84 602 283	84 220 790
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 991 352	1 178 561
Inventarier och installationer	Not 12	141 616	1 180 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 735 251</b>	<b>86 579 675</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa anläggningstillgångar

**86 735 751**      **86 580 175**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		493 250	450 484
Avräkningskonto HSB		5 200 695	4 359 405
Aktuell skattefordran	Not 14	0	1 663
Övriga kortfristiga fordringar		317 399	275 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	918 240	583 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 929 583</b>	<b>5 670 824</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	9 500 000	9 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>

Bank

Not 17      1 028 063      1 028 063

### Summa kassa och bank

1 028 063      1 028 063

### Summa omsättningstillgångar

**17 457 646**      **16 198 887**

### Summa tillgångar

**104 193 397**      **102 779 062**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## 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	5 132 391	5 156 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 269 391</b>	<b>7 293 712</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	8 911 800	8 829 887
Årets resultat	2 437 057	57 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 348 857</b>	<b>8 887 479</b>

### Summa eget kapital

<b>18 618 248</b>	<b>16 181 191</b>
-------------------	-------------------

Obeskattade reserver

Not 18	2 470 000	2 470 000
--------	-----------	-----------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 19	65 708 163	36 642 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 708 163</b>	<b>36 642 450</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		13 351 424	43 546 711
Medlemmarnas inre fond		894 646	957 382
Leverantörsskulder		1 563 339	1 113 312
Aktuell skatteskuld	Not 20	13 957	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	59 985	13 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 513 636	1 854 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 396 986</b>	<b>47 485 421</b>

### Summa skulder

<b>83 105 149</b>	<b>84 127 871</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>104 193 397</b>	<b>102 779 062</b>
--------------------	--------------------

## 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 23-62 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 8-38 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 stämman.

### Fordringar

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

### 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.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	14 067 120	14 069 928
	Hysesintäkt lokaler	300 309	287 737
	Hysesintäkt garage och bilplatser	733 396	707 781
	Hysesintäkt övrigt	19 752	19 752
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	385 802	376 958
	Årsavgift konsumtionsavgift el	989 029	1 009 086
	Intäkt andrahandsupplåtelse	31 960	22 746
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 442	-3 407
	Övriga fakturerade kostnader	8 268	13 418
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 225	14 628
		<b>16 601 303</b>	<b>16 518 627</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	773 419	94 857
		<b>773 419</b>	<b>94 857</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-703 755	-1 666 020
	El	-1 386 756	-1 106 780
	Uppvärmning	-1 944 441	-1 981 766
	Vatten	-459 294	-440 638
	Renhållning	-382 363	-352 632
	Bevakningskostnader	-12 915	0
	TV, bredband, iptelefoni	-547 151	-589 527
	Obligatoriska besiktningar	-4 375	-4 375
	Serviceavtal	-171 422	-139 568
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 294	-5 761
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 189 896	-2 272 124
	Förvaltningskostnader	-861 750	-842 446
	Försäkringar	-308 917	-230 383
	Fastighetsskatt	-457 961	-442 341
	Övriga driftskostnader	-329 697	-412 933
		<b>-9 771 985</b>	<b>-10 487 294</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-22 800	-21 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-48 645	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 841	-14 716
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 153	-17 149
	Konsulter	-730 445	-284 375
	Förbrukningsinventarier	-18 937	-42 600
	Medlemsavgifter HSB	-152 410	-152 410
	Stämma och styrelse	-73 442	-82 190
	Arrende, hyra, leasing	-29 299	-25 568
		<b>-1 100 971</b>	<b>-640 808</b>



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll lokaler	0	-10 991
Underhåll tvättstuga	-46 123	-176 476
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-223 248	-876 159
Underhåll installationer	-218 023	-609 932
Underhåll tak	-17 500	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-23 263
Underhåll garage och bilplatser	-93 937	-6 500
	<u>-598 831</u>	<u>-1 703 321</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-256 568	-279 948
Övriga arvoden	-212 350	-203 550
Medlemsaktiviteter	-2 876	-18 751
Revisionsarvode	-12 000	-11 000
Sociala avgifter	-139 928	-141 972
Utbildning	-31 614	-72 880
	<u>-655 336</u>	<u>-728 100</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 616 727	-1 520 382
Markanläggningar	-100 891	-101 176
Installationer	-99 380	-132 506
Inventarier	-104 585	-133 198
	<u>-1 921 583</u>	<u>-1 887 262</u>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Övriga kostnader i föreningen	-2 950	-52 460
	<u>-2 950</u>	<u>-52 460</u>

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 079 004	111 079 004		
	Omklassificering från installation till byggnad	1 482 408	0		
	Omklassificering från pågående nyanläggning	1 264 368	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 110 200	1 110 200		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 699 437	4 699 437		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 635 417</b>	<b>116 888 641</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-29 192 644	-27 672 262		
	Omklassificering från installation till byggnad	-647 379	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-1 616 727	-1 520 382		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 475 208	-3 374 032		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-101 176	-101 176		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 033 133</b>	<b>-32 667 851</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>84 602 283</b>	<b>84 220 790</b>		
	Bokförda värden byggnader	82 369 031	81 886 361		
	Bokförda värden mark	1 110 200	1 110 200		
	Bokförda värden markanläggningar	1 123 053	1 224 229		
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Tornet 1-2, Kungen 1-2 och Drottningen					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	146 200 000	55 200 000	201 400 000	170 000 000
Lokaler	1961	3 655 000	418 000	4 073 000	3 723 000
		<b>149 855 000</b>	<b>55 618 000</b>	<b>205 473 000</b>	<b>173 723 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>				
	Ingående värde pågående nyanläggningar			<b>1 178 561</b>	<b>0</b>
	Årets Investering solcellsanläggning			85 807	1 178 561
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-1 264 368	0
	Pågående nyanläggning fönster/fasader			1 991 352	<b>0</b>
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>			<b>1 991 352</b>	<b>1 178 561</b>
<b>Not 12</b>	<b>Inventarier och installationer</b>				
	Ingående anskaffningsvärden			2 419 725	2 332 892
	Omklassificering installation till byggnad			-1 482 408	86 833
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>			<b>937 317</b>	<b>2 419 725</b>
	Ingående avskrivningar			-1 239 401	-973 697
	Omklassificering installation till byggnad			647 379	0
	Årets avskrivningar			-203 679	-265 704
	<b>Utgående avskrivningar</b>			<b>-795 701</b>	<b>-1 239 401</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>141 616</b>	<b>1 180 324</b>
<b>Not 13</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB			500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>				
	Övrig Skattefordran			0	1 663
				<b>0</b>	<b>1 663</b>



<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-TV och bredband	114 000	0
Upplupna ränteintäkter	2 837	1 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	801 403	582 198
	<u>918 240</u>	<u>583 900</u>

<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
Placering HSB 3 mån	9 500 000	9 500 000
	<u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>

<b>Not 17 Bank</b>		
Swedbank	1 028 063	1 028 063
	<u>1 028 063</u>	<u>1 028 063</u>

<b>Not 18 Obeskattade reserver</b>		
Avskrivningar utöver plan	2 470 000	2 470 000
	<u>2 470 000</u>	<u>2 470 000</u>

<b>Not 19 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,88%	2022-03-01	11 227 187	253 724
Stadshypotek AB		1,82%	2020-03-01	12 382 500	130 000
Stadshypotek AB		0,85%	2021-12-30	10 348 800	235 200
Stadshypotek AB		1,27%	2021-06-01	12 252 500	130 000
Stadshypotek AB		0,85%	2021-12-30	11 616 150	122 600
Stadshypotek AB		0,88%	2022-03-01	9 225 000	100 000
Stadshypotek AB		1,19%	2021-03-01	12 007 450	127 400
				<u>79 059 587</u>	<u>1 098 924</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					65 708 163
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 395 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					73 564 967
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				91 000 000	91 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>91 000 000</u>	<u>91 000 000</u>

<b>Not 20 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	13 957	0
	<u>13 957</u>	<u>0</u>



Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	1
Övriga kortfristiga skulder	59 985	13 749
	<u>59 985</u>	<u>13 750</u>


Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 186	385 695
Upplupna räntekostnader	93 023	140 493
Upplupen revision	22 800	21 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 336 132	1 232 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 495	73 369
	<u>1 513 636</u>	<u>1 854 266</u>

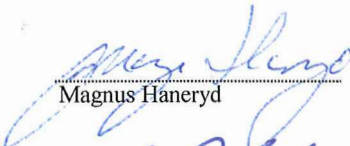
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.  
Inga väsentliga händelser att nämna.

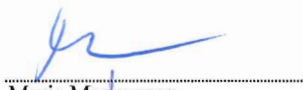
28/9 2020

  
Ann-Catrin Lindblom

  
Henrietta Olestad

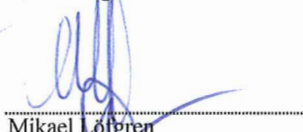
  
Kjell Hågbäck

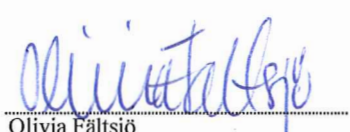
  
Magnus Haneryd

  
Marie Magnusson

  
Martin Stockzell

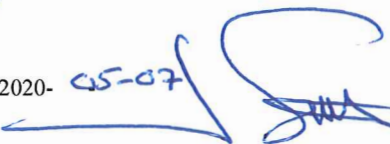
  
Michael Hansson

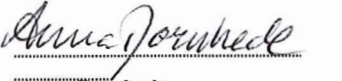
  
Mikael Löfgren

  
Olivia Fältsjö

  
Staffan Brunborg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

  
20-07

  
Anna Darnhede  
Revisor vald av föreningsstämman

**Jörgen Götehed**  
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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisions sed 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### 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 2019 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 trygghande 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.

Trångsund den 7/5 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Darmhede  
Av föreningen vald revisor







## 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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

