

Årsredovisning
för HSB:s
bostadsrättsförening

Gösen i Tyresö

2020



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, driftskostnader 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för 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 baksidan av omslaget finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

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 fastigheterna Gösen 2 och Gösen 3 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	11 940
Lokaler	37	228
Parkeringar och garageplatser	145	-
Parkering MC	6	-

Föreningens fastighet är byggd 1959-1961 värdeår 1961.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningens samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen består av två hus med två trappuppgångar per hus. I varje hus finns en tvättstuga och soptum med källsortering. Föreningen har även ett fristående grovsopphus med mc- och mopedförråd som är placerat på baksidan mellan bostadshuset.

Föreningen har flera lokaler, två av dessa hyrs ut externt. De övriga lokalerna är styrelsens mötesrum, Aktersalongen och Kabysen. Aktersalongen kan hyras av medlemmar för middagar och fester mm. Lokalen rymmer ca 30 personer och har ett välutrustat kök. Hyresavgiften är 300 kr per dygn, men nu kan man även hyra kortare tider, och en depositionsavgift på 200 kr. Kabysen är en övernattningslokal som kan hyras av medlemmar i föreningen för sina gäster. Den kostar 200 kronor per natt att hyra. Övernattningslokalen Kabysen har varit uthyrd 61 nätter.

Under året har föreningslokalen Aktersalongen varit uthyrd 8 gånger.

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 2% från en 1 juli 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I slutet av januari 2020 hade vi en stamspolning.

I januari gjordes även en justering av ventilation pga höga radonvärden i några lägenheter.

Föreningen har under sommaren förhandlat och skrivit avtal med ny hyresgäst till den större hyreslokalen/affärslokalen på gaveln av Bollmoravägen 12. I och med detta har vi varit delaktiga i renoveringsplaneringen och föreningen har bekostat de delar som är normalt för hyresvärden att stå för.

Förbättrat utomhusbelysningen vid 12:ans gavel genom att byta ut belysningsarmaturen i lyktstolpen.

Under hösten har vi i styrelsen omförhandlat avtalen för ekonomi/förvaltningsavtal (HSB), hissavtal (Stockholms Hiss & Elteknik AB), parkeringsavtal (APCOA), detta har gjorts för att sänka kostnader alternativt när det gäller parkeringsavtalet för att höja våra intäkter.

Förening har ett pågående ärende angående marköverträdelse i södra gränsen av fastigheten Gösen 2.

Upplösning/utbetalning av den inrefonden gjordes under kvartal 4 i enlighet med vad som röstades igenom på stämman.

NA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Vi har med Räntekollens hjälp förhandlat och satt om tre av våra fastighetslån hos SBAB och SEB till tre nya lån hos Handelsbanken. Det blev två amorteringsfria lån på 10 miljoner, ett med räntan 0,37% och förfallodag 2022-12-30, det andra fick räntan 0,36% och förfallodag 2023-01-30. Det tredje lånet är på 9 750 000 kr och amorteras med 250 000 kr per kvartal (1 miljon om året), räntan på detta är 0,36% och förfallodag är 2022-01-30. De nya lånen är större än de lån än de lån som de ersätter, detta för att även täcka lånen 43427954 hos SEB på 3,8 miljoner är planerat att lösas på förfalldagen den 28 juli 2021.

Tyvärr så har alla försäkringsbolag höjt försäkringspremien på fastighetsförsäkringarna och vår fastighetsförsäkring ökade med drygt 15% till 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Stamspolning

Asfaltering av infarten från Simvägen.

Bytt ut trasiga glasrutor samt kittat om alla glasrutor på piskbalkongerna på taken.

Bytt ut en tvättmaskinerna i tvättstugan på Bollmoravägen 2-4.

Borttagning av äldre lekställning av trä då den fått så många anmärkningar vid besiktning.

Renovering av den stora hyreslokalen har genomförts av hyresgästen och föreningen, där föreningen har stått för uppgradering av el (ojordad till jordad el) samt bekostat byte av kök.

Byte av belysningsarmatur i en lyktstolpe.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Soprum	Spackling och målning
2021	Aktersalongen	Spackling och målning
2021	Ventilation	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2021	Radonmätning	Mätning av de lägenheter som inte blivit radonmätta 2018-2020.
2021-2022	Låssystem	Byte av låssystem
2021-2022	Port/entréplan	Översyn av belysning pågår, och eventuell uppfräschning av golv och väggar är planerat till 2022.
2022	Torkrum/tvättstugor Mark	Spackling och målning av torkrum samt gång i tvättstugorna Planering och förberedning för markrenovering som är beroende av byggnation runt Brf Gösen och Tyresö kommuns information
2024	Snickarrum	Uppfräschning/spackling och målning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Undercentral	Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
2019	Undercentral	Byte av cirkulationspump i Gösen 2 (hus B)
2019	Trädgård/Mark	Flytt/renovering av grillplats bakom Bollmoravägen 2-4
2019	Trädgård	Renovering av utemöbler
2019	Mark	Installation av vägbommar bakom Bollmoravägen 4 och 10
2019	Trapphus	Renovering av förstugedörrar
2019	Hyreslokal	Delning av hyreslokal och renovering av den avdelade nya lilla lokalen.
2019	Hyreslokal	Byte av ytterdörr till den stora hyreslokalen
2018	Fasad	Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel
2018	Hiss	Installation av nya moderna larm i hissarna
2018	Entréer	Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan
2018	Mark	Installation av vägbom bakom Bollmoravägen 2
2017	Undercentral	Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B)
2016	Fasad	Tvätt av fasad, samt målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, samt målning av takdetaljer
2009-2010	Hiss	Renovering av hissar, byte av hissmotorer
2006-2007	Undercentral	Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar
2005	Parkering	Nya p-platser med eluttag
2003	Trapphus och soprum	Renovering av trapphus, soprum med källsortering
2003	Soprum och parkering	Byggt nytt grovsopphus med mc- och mopedgarage
2000-2001	Stammar	Stambyte
1990-1991	Fasad	Isolering av fasader samt plåtbeklädnad
1990-1991	Fönster	Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 5 fullmakter, samt ett biträde.

Extra stämma genom poströstning hölls den 12 november. Stämman begärdes av 25 medlemmar att avhandla motion om att förbjuda rökning på balkonger. Vid stämman upptogs 79 medlemmar i röstlängden.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-27 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carina Bolander	Ordförande
Buster Holm	Vice ordförande
Gun Flisager	Sekreterare
Jonas Strömsjö	Ledamot/ekonomiansvarig
Lars Mörth	Ledamot
Kerstin Hedin	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-27 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Maria Lago	Ledamot
Buster Holm	Ledamot
Carina Bolander	Ledamot
Gun Flisager	Ledamot
Kerstin Hedin	HSB-ledamot
Samuel Cossio-Quiroga	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Flisager och Buster Holm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Carina Bolander	20200101 – 20201231
Buster Holm	20200101 – 20201231
Gun Flisager	20200101 – 20201231
Jonas Strömsjö	20200101 – 20200527
Samuel Cossio-Quiroga	20200602 – 20201231

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Hagman	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gun Flisager, Carina Bolander och AnnaMaria Lago.

Valberedning

Valberedningen består av Lena Mörth och Eva Ledéus.

M



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Underhållsplan

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-02.

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 257 (258) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 28 (26) 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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	753	742	727	716	716
Totala intäkter kr/kvm*	828	811	776	789	756
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	270	235	189	177	203
Belåning, kr/kvm	2 466	2 572	2 675	2 320	2 386
Räntekänslighet	3%	4%	4%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	519	533	542	557	481
Energikostnader kr/kvm	165	192	212	195	189

*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 samt ränteintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Sparande till framtida underhåll

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, 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.

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	10 467	10 386	9 959	10 078	9 606
Resultat efter finansiella poster	1 574	351	1 184	793	-1 206
Soliditet	31%	27%	26%	27%	25%

(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		10 466 817
Rörelsekostnader	-	8 438 655
Finansiella poster	-	454 609
Årets resultat		1 573 553
Planerat underhåll	+	598 113
Avskrivningar	+	1 112 110
Årets sparande		3 283 777
Årets sparande per kvm total yta		270

AK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 345	0	6 010 474	5 515 839	351 225
Reservering till fond 2020			584 000	-584 000	
Anspråktagande av fond 2020			-598 113	598 113	
Balanserad i ny räkning				351 225	-351 225
Årets resultat					1 573 553
Belopp vid årets slut	595 345	0	5 996 361	5 881 178	1 573 553

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 867 065
Årets resultat	1 573 553
Reservering till underhållsfond	-584 000
Anspråktagande av underhållsfond	598 113
Summa till stämmans förfogande	7 454 730

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 454 730
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 712400-0444

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Org.nr: 712400-0444

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 466 817	10 385 510
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 888 440	-6 151 354
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 584	-348 385
Planerat underhåll		-598 113	-1 390 463
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-530 407	-518 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 112 110	-1 112 110
Summa rörelsekostnader		-8 438 655	-9 521 096
Rörelseresultat		2 028 162	864 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 606	10 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-472 215	-523 625
Summa finansiella poster		-454 609	-513 189
Årets resultat		1 573 553	351 225

W

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 298 570	40 380 331
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>151 747</u>	<u>182 097</u>
		39 450 318	40 562 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>39 450 818</u>	<u>40 562 928</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 039	26 414
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 668 931	1 435 733
Placeringskonto HSB Stockholm		800 895	1 007 565
Övriga fordringar	Not 10	119 420	5 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>622 388</u>	<u>633 443</u>
		3 226 673	3 109 074
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 529 673</u>	<u>5 112 074</u>
Summa tillgångar		<u>45 980 490</u>	<u>45 675 001</u>

na

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	595 345	595 345	
Yttre underhållsfond	<u>5 996 361</u>	<u>6 010 474</u>	
	6 591 706	6 605 819	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 881 178	5 515 839	
Årets resultat	<u>1 573 553</u>	<u>351 225</u>	
	7 454 730	5 867 065	
Summa eget kapital	<u>14 046 436</u>	<u>12 472 883</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>	<u>30 300 000</u>
		0	30 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	30 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		469 841	633 186
Skatteskulder		26 243	15 323
Fond för inre underhåll		0	43 787
Övriga skulder	Not 16	124 297	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 313 672</u>	<u>1 208 539</u>
		31 934 054	2 902 118
Summa skulder		31 934 054	33 202 118
Summa eget kapital och skulder		<u>45 980 490</u>	<u>45 675 001</u>

nk

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 573 553	351 225
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 112 110	1 112 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 685 663	1 463 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 071	-164 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 936	-80 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 626 528	1 218 209
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 300 000	-1 251 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 251 028
Årets kassaflöde	1 326 528	-32 819
Likvida medel vid årets början	4 446 298	4 479 117
Likvida medel vid årets slut	5 772 826	4 446 298

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



HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). 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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassifiering 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 265 552 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 991 417	8 855 229
Individuell mätning el	409 544	529 869
Hyror	682 960	613 227
Bredband	315 000	315 375
Övriga intäkter	146 259	131 852
Bruttoomsättning	<u>10 545 180</u>	<u>10 445 552</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-78 178	-60 018
Hyresförluster	-185	-24
	10 466 817	10 385 510
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	892 472	952 676
Reparationer	861 933	561 306
El	1 136 861	1 527 967
Uppvärmning	511 705	608 734
Vatten	772 428	733 604
Sophämtning	401 552	436 623
Fastighetsförsäkring	164 554	158 537
Kabel-TV och bredband	390 736	390 614
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	313 420	302 500
Förvaltningsarvoden	371 848	414 737
Övriga driftkostnader	70 931	64 055
	5 888 440	6 151 354
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 142	15 732
Förbrukningsinventarier och varuinköp	69 134	98 622
Administrationskostnader	96 826	100 687
Extern revision	18 500	18 263
Konsultkostnader	38 610	51 053
Medlemsavgifter	66 372	64 028
	309 584	348 385
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	386 400	375 000
Revisionsarvode	12 880	12 500
Övriga arvoden	11 000	6 000
Sociala avgifter	104 502	112 185
Övriga personalkostnader	15 625	13 099
	530 407	518 784
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	639	695
Ränteintäkter HSB placeringskonto	895	1 250
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 547	8 118
Övriga ränteintäkter	525	373
	17 606	10 436
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	471 663	523 625
Övriga räntekostnader	552	0
	472 215	523 625

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	60 936 375
Anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 928 375	61 928 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 548 044	-20 466 283
Årets avskrivningar	-1 081 761	-1 081 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 629 805	-21 548 044
Utgående bokfört värde	39 298 570	40 380 331
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	874 000	874 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	459 000
Summa taxeringsvärde	134 333 000	134 333 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 354	418 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-236 257	-205 908
Årets avskrivningar	-30 350	-30 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 607	-236 257
Bokfört värde	151 747	182 097
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	119 420	5 919
	119 420	5 919
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	615 078	629 953
Upplupna intäkter	7 310	3 490
	622 388	633 443

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

N



HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser utöver det som redan tagits upp i förvaltningsberättelsen har skett efter årets slut.

Stockholm, den 12/3-2021


Anna Maria Lago


Buster Holm


Carina Bolander


Gun Flisager


Kerstin Hedin


Samuel Cossio-Quiroga

Vår revisionsberättelse har 2021-03 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anders Hagman


Joakim Häll, Borevision

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gösen i Tyresö, org.nr. 712400-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gösen i Tyresö 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 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 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.

ZA

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 Gösen i Tyresö 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. Revisor 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 revisionssed 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 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.

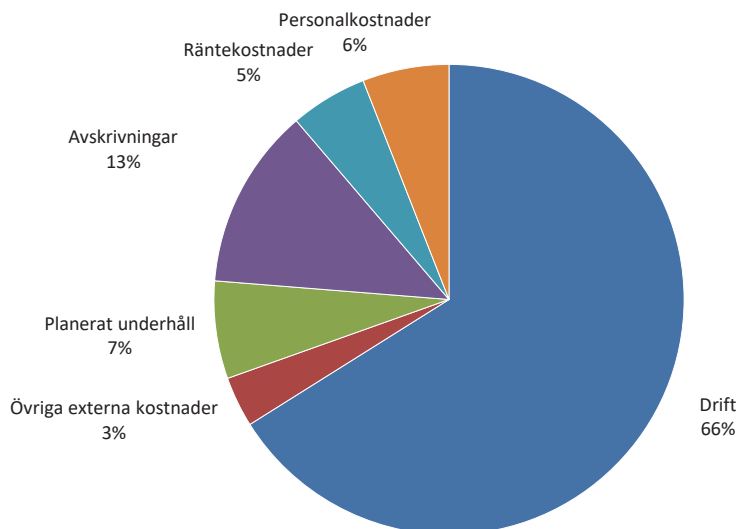
Stockholm den 15 / 3 -2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

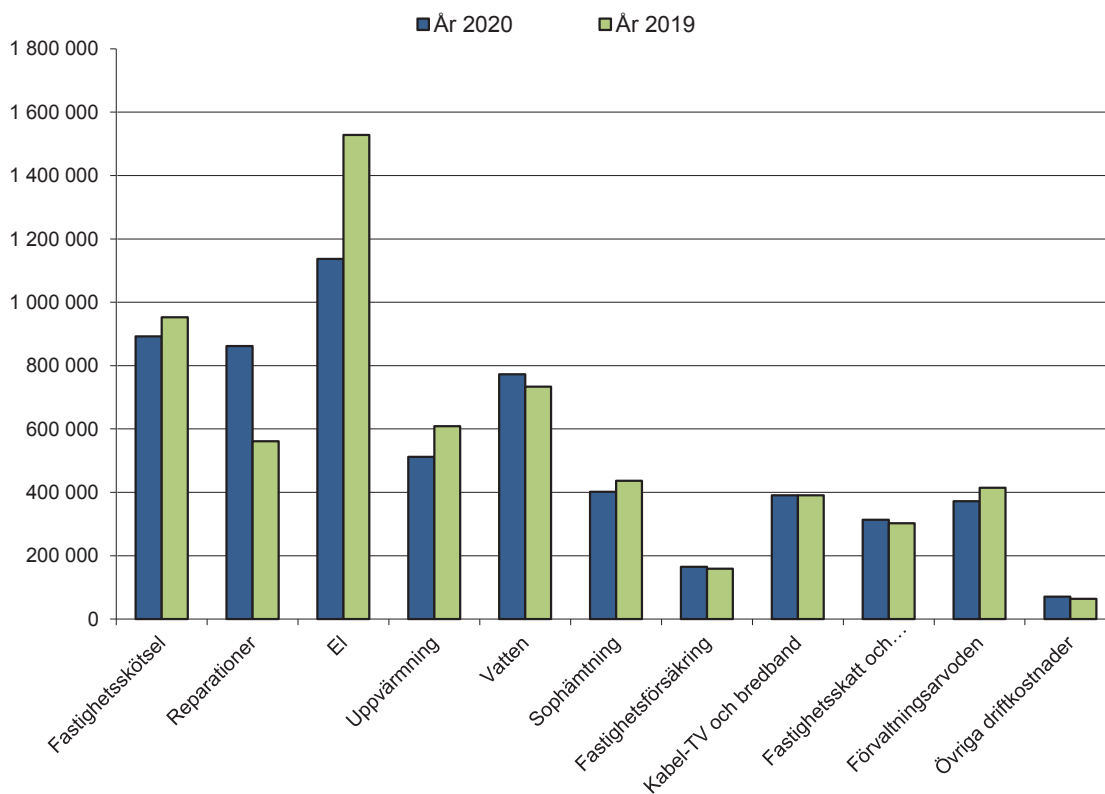

Anders Hagman
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Avtal Brf Gösen 2020-01-01—2020-12-31**Avtalstyp**

Fastighetsskötsel
Markskötsel
Ekonomisk förvaltning
Administration
Fastighetsförsäkring
Vatten och avlopp
Sophämtning
Returpapper/Källsortering
El
El nätägare
Fjärrvärme
Underhåll av hissar
Värmepumpsservice
Ventilation
Trappstädning
Entrémattor
Kabel-TV
Antennanläggning
Parkeringsövervakning
Störningsjour
Uppkoppling bredband
Gruppanslutning bredband
Webbhotell
Domän
Inkasso
Inpasseringssystem
IMD
Stigarledningsservice
IT
IT
Ekonomi/ränteförhandling

Företag

WMM Fastighetsservice AB
SMS Stockholms Mark Service AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Protector
Tyresö Kommun
Tyresö Kommun
Suez Recycling AB
Fortum AB
Vattenfall AB
Vattenfall AB
Stockholms Hiss & Elteknik AB
Kylgruppen AB
AirCano AB
Effekt Svenska AB (f.d. Global)
Effekt Svenska AB (f.d. Global)
ComHem AB
ComHem AB
Europark AB
Bevakningsassistans AB
Telenor Sverige AB
Telenor Sverige AB
FS Data AB
Loopia AB
Alektum (före detta AB Svenska Bostadsinkasso)
Aptus Elektronik AB
HomeSolutions AB
BLP entreprenad AB
Google
Strukturdata
Räntekollen i Sverige AB

Inventarielista Brf Gösen 2020-12-31

Produktnamn	Inköpsår
Diverse handverktyg, sågar, inredning, mm.	
Borrmaskin Bosch CSB 650-2RL	1983
Borrmaskin Bosch CSB 420-E	1983
Cirkelsåg Skil 1410H4	1983
Grovdammsugare Famulus Combi	1984
Bandslip B&D DN 831D2	1984
Spånsug LUNA SPSS 400 med tillbehör	1986
Virkesställ	1986
Bänkslip SCANTOOL SC 150	1986
Kombimaskin EMCOSTAR 2000	1986
Påbyggnadssats	1986
Verktygstavlor med krokar	1986
Slipmaskin 1986 Svarvtillsats	1986
Trappstege	1990
Excenterslip Bosch PEX 125 E	1991
Katastrofdammsugare BEV AC 45	1993
Gersåg NOBEX 180	1993
Sticksåg Bosch GST 85 PE	1995
Högtrycksspruta	1999
Digitalkamera Olympus C-3020 Zoom	2002
Lastpirra	2003
Micro Melissa	2006
Kaffebryggare Philips	2006
4st Fällbord i bok styrelselokalen, 1st Aktersalongen	2006
Byggfläkt El-björn 2000W	2006
Slagborrmaskin Bosch	2007
Kapelvinda jordad	2008
Fotpump till skottkärran	2009
2 st sängar till Kabysen	2012
2 st bänk/bord för utomhusbruk	2013
30 st stolar till ny lokal	2013
4 st bord ”	2013
Dator Dell Optiplex 7010	2014
Dammsugare	2015
12 st brandsläckare	2015
11 st cykelställ	2016
1 st soffbord	2016
4 st fätöljer	2016
2 st skrivbord	2017
2 st kontorsstolar	2017
3 st bokhyllor	2017
1 st kamera server	2018
Bärbar dator ASUS	2019
TV/Skärm styrelsemötesrummet Phillips	2019
Dator ASUS med Dell skärm	2020

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultat- balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer med inbetalningsavierna varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningen de fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

