ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

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.

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klangen i Nynäshamn

Org.nr. 712400-2226

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 Nynäshamns-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Klangen 2 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1970.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
114	bostäder (bostadsrätt)	7 149
1	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
28	förråd	
36	p-platser	
36	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 115 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Styrelse

Marianne Höglund	ordförande
Lars-Erik Jönevall	vice ordförande
Elisabet Sundberg	sekreterare
Jimmy Jarl Pettersson	ledamot
Angela Hederstdt	ledamot
Natalia Czapiewska	Suppleant
Inger Johansson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabet Sundberg, Jimmy Jarl Pettersson och Angela Hederstedt. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Carina Fager med Inger Jarl som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Oloffson som ordförande, samt Magnus Arvin som ledamot.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marianne Höglund med Lars-Erik Jönevall som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Vakant

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Städning har skötts av Skurax Städ & Fastighetsservice HB, kostnad för detta framgår av not3.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Elevio	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Stambyte 2014-2015
Säkerhetsdörrar 2018
Tätning av fönster

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

OVK
Energideklaration
Systematisk brandtillsyn

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Asfaltering
Ny utebelysning
Målat garage, sophus och cykelhus
Stamspolning

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder >100 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2022	Värmeväxlare	100 tkr
2024	Större takarbete, rensning av ventilation	1 500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 607 460 kr. Under året har föreningen amorterat 2 659 330 kr, varav 2 000 000 kr avsåg en extraamortering. Med samma amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 34 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Styrelsen ser inga risker.

Väsentliga avtal
Inga nya avtal.

Aktiviteter
Inga aktiviteter, vilket berodde på att pandemin med Corona som började tidigt under våren.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Ny utebelysning med LED-lampor har installerats på sophus, portar, garage och även gatlyktor.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 137.

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m² totalyta, tkr	877	883	876	873	904
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	266	379	1 191	1 088
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	816	816	816	816	838
Sparande till underhåll/investeringar kr/m²	224	178	217	276	258
Energikostnad, kr/m² (el,värme,vatten)	223	235	239	229	234
Räntekostnad/m² totalyta, kr	70	82	83	86	98
Belåning /m² totalyta, kr	3 582	3 954	4 035	4 141	4 250
Räntekänslighet %	4	5	5	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 370	5 444	5 439	5 167	4 686
Soliditet %	33,6	31,5	30,7	29,2	27,0

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	679 700	0	5 444 320	7 069 635	266 403	13 460 058
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			205 300	-205 300		
Ianspråktagande av yttre fond 2019			-109 886	109 886		
Årets resultat balanserad i ny räkning				266 403	-266 403	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			399 000	-399 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2020*			-568 916	568 916		
Årets resultat 2020					178 756	
Belopp vid årets slut	679 700	0	5 369 818	7 410 540	178 756	13 638 814

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 410 540
Årets resultat	178 756
Summa	7 589 296

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	7 589 296

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 269 911	6 314 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	198 750
Summa rörelseintäkter		**6 269 911**	**6 513 217**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 791 250	-4 045 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 553	-375 158
Underhåll enligt plan	Not 6	-568 916	-109 886
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 396	-232 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-856 330	-894 481
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-6 205
Summa rörelsekostnader		**-5 594 445**	**-5 663 407**
Rörelseresultat		**675 466**	**849 810**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 350	3 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 540	-586 164
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 520	-255
Summa finansiella poster		**-496 710**	**-583 407**
Årets resultat		**178 756**	**266 403**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 778 913	36 621 890
Inventarier och installationer	Not 12	0	13 352
Summa materiella anläggningstillgångar		35 778 913	36 635 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**35 779 413**	**36 635 742**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		511	115
Avräkningskonto HSB		3 027 931	4 364 680
Övriga kortfristiga fordringar		50 201	43 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 090	217 316
Summa kortfristiga fordringar		3 303 732	4 625 910
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 400 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	1 400 000
Bank	Not 16	74 107	74 107
Summa kassa och bank		74 107	74 107
Summa omsättningstillgångar		**4 777 839**	**6 100 017**
Summa tillgångar		**40 557 252**	**42 735 759**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		679 700	679 700
Fond för yttre underhåll		5 369 818	5 444 320
Summa bundet eget kapital		6 049 518	6 124 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 410 540	7 069 636
Årets resultat		178 756	266 403
Summa fritt eget kapital		7 589 296	7 336 039
Summa eget kapital		**13 638 814**	**13 460 059**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	22 470 080	12 022 550
Summa långfristiga skulder		22 470 080	12 022 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 137 380	16 244 240
Medlemmarnas inre fond	Not 18	42 664	44 244
Leverantörsskulder		382 341	239 223
Aktuell skatteskuld	Not 19	13 141	7 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	10 994	9 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	861 837	708 697
Summa kortfristiga skulder		4 448 357	17 253 150
Summa skulder		**26 918 437**	**29 275 700**
Summa eget kapital och skulder		**40 557 252**	**42 735 759**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

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 69 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

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 fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvädet 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.

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 835 156	5 835 156
	Hyresintäkt lokaler	0	1 350
	Hyresintäkt garage och bilplatser	121 640	121 740
	Hyresintäkt övrigt	5 996	7 786
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	100 956	133 862
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	171 000	171 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 323	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 962	18 332
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 878	25 241
		6 269 911	**6 314 467**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	198 750
		0	**198 750**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-167 364	-403 884
	El	-119 367	-148 463
	Uppvärmning	-957 521	-1 013 842
	Vatten	-515 252	-520 746
	Renhållning	-155 898	-153 167
	TV, bredband, iptelefoni	-215 587	-216 506
	Obligatoriska besiktningar	-10 702	-3 172
	Serviceavtal	-109 860	-83 079
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-617 859	-746 090
	Förvaltningskostnader	-411 966	-416 780
	Försäkringar	-83 628	-84 560
	Fastighetsskatt	-162 906	-156 978
	Övriga driftskostnader	-263 340	-98 175
		-3 791 250	**-4 045 442**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 425	-10 288
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 757	-18 094
	Föreningsverksamhet	-9 750	0
	Kontorsutrustning och -material	-6 203	-3 757
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-285	0
	Konsulter	0	-208 750
	Förbrukningsinventarier	-21 282	-57 454
	Medlemsavgifter HSB	-57 580	-57 580
	Stämma och styrelse	-14 697	-13 669
	Arrende, hyra, leasing	-5 574	-5 566
		-157 553	**-375 158**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-152 275	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-13 500
	Underhåll installationer	-317 616	-96 386
	Underhåll mark och utemiljö	-4 128	0
	Underhåll garage och bilplatser	-94 897	0
		-568 916	**-109 886**

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-163 680	-170 308
	Övriga arvoden	-7 000	-1 500
	Revisionsarvode	-6 000	-4 000
	Sociala avgifter	-43 716	-46 177
	Utbildning	0	-10 250
		-220 396	**-232 235**

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-722 618	-856 962
	Markanläggningar	-24 167	-24 167
	Inventarier	-109 545	-13 352
		-856 330	**-894 481**

Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga kostnader i förenigen	0	-6 205
		0	**-6 205**

Not 10	Övriga finansiella poster		
	Aviavgift bank	**-1 520**	**-255**
		-1 520	**-255**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Not 11	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 658 618	46 429 683
	Omklassificering	0	228 935
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 456	671 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	362 500	0
	Årets investering markanläggning	0	362 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**47 692 574**	**47 692 574**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 046 518	-10 120 875
	Omklassificering	0	-68 681
	Årets avskrivningar byggnader	-818 811	-856 962
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-24 167	0
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 167	-24 167
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-11 913 662**	**-11 070 685**
	Utgående bokfört värde	**35 778 913**	**36 621 890**
	Bokförda värden byggnader	34 793 289	35 612 100
	Bokförda värden mark	671 456	671 456
	Bokförda värden markanläggningar	314 167	338 333

Fastighetsbeteckning: Klangen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	55 000 000	17 800 000	72 800 000	72 800 000
		55 000 000	**17 800 000**	**72 800 000**	**72 800 000**

Not 12	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	152 437	381 372
	Omklassificering	0	-228 935
	Utgående anskaffningsvärden	152 437	152 437
	Ingående avskrivningar	-139 085	-194 414
	Omklassificering	0	68 681
	Årets avskrivningar	-13 352	-13 352
	Utgående avskrivningar	-152 437	-139 085
	Utgående bokfört värde	**0**	**13 352**

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	**500**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	223	186
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 867	217 130
		225 090	**217 316**

Not 15	Kortfristiga placeringar		
	Placering HSB 3 mån	1 400 000	1 400 000
		1 400 000	**1 400 000**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Not 16 Bank

Swedbank	74 107	74 107
	74 107	**74 107**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,60%	2021-11-17	2 432 500	70 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2021-03-17	172 500	134 000
Nordea Hypotek AB	1,55%	2023-01-18	2 035 000	80 000
Nordea Hypotek AB	1,25%	2025-06-18	7 627 950	154 100
Swedbank Hypotek AB	2,24%	2025-01-24	7 382 550	165 900
Swedbank Hypotek AB	0,95%	2026-11-25	5 956 960	132 380
			25 607 460	**736 380**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**22 470 080**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 945 520
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	21 925 560
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 015 000	35 015 000
Summa ställda säkerheter	35 015 000	35 015 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	44 244	44 956
Uttag	-1 580	-712
	42 664	**44 244**

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 141	7 213
	13 141	**7 213**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 994	9 533
	10 994	**9 533**

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	135 826	136 139
	Upplupna räntekostnader	46 241	68 308
	Upplupen revision	10 500	10 200
	Övriga upplupna kostnader	170 985	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	498 285	494 050
		861 837	**708 697**

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

____/____ 2021

Angela Hederstedt	Elisabet Sundberg	Inger Johansson
Jimmy Pettersson Jarl	Lars-Erik Jönevall	Marianne Höglund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Carina Fager Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557447888855 Signerat MH, ES, JP, LJ, IJ, AH, DYBA, CF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klangen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klangen i Nynäshamn 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 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Nynäshamn den / 2021

…….
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

…….
Carina Fager
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557447864400 Signerat DYBA, CF