



**HSB Brf Månberget
i Nynäshamn**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Månberget i Nynäshamn

Org.nr. 716418-6640

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 2019-03-05.

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Grankotten 14 Mindre i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1988.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
122	bostäder (bostadsrätt)	9 778
1	lokal (hyresrätt)	88
2	föreningslokaler	
23	förråd	
89	garage	
11	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-09 på gräsmattan bakom A-huset, och med iakttagande av de rekommendationer som regering och Folkhälsomyndigheten statuerat. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 123 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Anders Löfgren
Conny Magnusson
Juss Ingermaa
Tord Börjesson

ordförande
vice ordförande
sekreterare, avgick 2020-12-31
ledamot, sekreterare fr 2021-01-01

Anna Forsberg	ledamot
Robert Johansson	ledamot
Henna Ahovalli	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Löfgren, Conny Magnusson och Robert Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Bo Schagerberg med Szilvia Trunk som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann Granath-Nyström som ordförande, samt Inger Jakobsson och Göran Öberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Anders Löfgren med Conny Magnusson som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Anna Forsberg

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 172 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios AB/LOS Energy AB	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor/COM Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Nya hissar i tre av föreningens fastigheter. Nytt tätskikt och ny asfalt framför C-huset. Målning av alla plåttak samt montering av gångbryggor och säkerhetsvajer på samtliga tak. Ny energisnål belysning i de flesta allmänna utrymmen. Ny maskinpark i alla fyra tvättstugor.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Nytt tätskikt på betongvalv och ny asfalt/nya betongplattor på terrassen mellan A- och B-husen.
Gamla uttjänta sandlådor ersatta med ny klätterställning respektive allmän solaltan. (Ny sandlåda tillkommer under 2021.) Nya ventilationsaggregat i samtliga fastigheter. Nytt Axema-system för portautomatik, passering och lokalbokning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts. Vid besiktningen framkom bland annat att: Vissa plasttak måste bytas ut, bristfällig dränering av C-huset (fuktgenomslag under jord) måste åtgärdas, tidigare fuktskador i A-huset behöver åtgärdas/renoveras.

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

Styrelsen avser genomföra kommande större åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Renovering av värmesystem	3 000 tkr
2022	Utveckling/renovering av utemiljön	600 tkr
	OVK inkl rensning av kanaler	600 tkr
	Målning ute och inne	500 tkr
2023	Målning ute och inne	500 tkr
2024	Endast normalt underhåll (tidigare aviserat byte av ventiler ryms i åtgärden "Renovering av värmesystem" under 2021).	
2025	Endast normalt underhåll	

2028 är det dags att byta ut tegeltaket. I samband med detta ska det utredas hur och om solenergi kan nyttjas. En idag uppskattad kostnad är 2000 tkr.

Planerade åtgärder ska finansieras med fondmedel för underhåll och avsatta medel för investeringar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 002 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt att årsavgifterna för 2021 ska vara oförändrade.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi står på solid grund. Visserligen har 2020 varit ett kapitalslukande år med den akuta renoveringen av betongvalvet och planerade ventilationsbytet. Kostnaderna var dock kalkylerade och rymdes inom föreningens totala ekonomiska ram. Den låga bankräntan har inneburit väsentligt lägre kapitalkostnader, vilket bidragit till att föreningen kunnat genomföra både planerade och akuta åtgärder utan att låna ytterligare medel. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 187 520 kr. Under året har föreningen amorterat 889 732 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 70 år.

Styrelsen anser att det för närvarande föreligger en bra balans mellan lånat kapital och amorteringar. Då ränteläget för överskådlig framtid förmodas vara fortsatt lågt finns heller ingen anledning att öka amorteringstakten.

934 KA AF TS 3

Föreningen har beslutat om att köpa en bostadsrätt i föreningen av Nynäshamnskommun.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter byggdes 1988. I flera avseenden har "teknisk ålder" uppnåtts och därmed behov av renovering och/eller utbyte. I enstaka fall har planerad åtgärd dragit med sig ytterligare åtgärder och kostnader då den ursprungliga konstruktionen inte längre uppfyller dagens krav. Föreningen behöver därför bygga upp ekonomisk reservkraft för att kunna möta akuta åtgärdsbehov på ett kontrollerat sätt.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen, samt förvaltar-, drift/fastighetsskötsel och trädgårdstjänster utförs av HSB Södertörn. Leverans av el sker genom ett samarbete mellan flera HSB-bostadsrättsföreningar där HSB Södertörn upphandlar leverantör. Värmevärden förser våra fastigheter med fjärr värme.

Aktiviteter

Under sommaren kommer stora delar av värmesystemet att renoveras och till vissa delar bytas ut. Bland annat ska ventiler och termostater på lägenheternas radiatorer ses över/bytas ut.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Den energikartläggning som inleddes 2018 resulterade i en rad föreslagna åtgärder för att minska energiförbrukningen. Vi har redan bytt ut samtliga ventilationsaggregat, och fortsätter under innevarande år att modernisera/renovera värmesystemet. I övrigt är våra tvättstugor mycket energieffektiva. Föreningen köper bara grön el, och sedan 2005 är föreningen ansluten till Värmevärdens fjärrvärmenät. Sedan några år erbjuds utökad källsortering med separat matavfall. Vid alla inköp som föreningen gör ska hänsyn tas till aktuell miljöpåverkan.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits varav 3 som gåva/arv. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 162.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 074	1 087	1 053	1 051	1 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	753	1 573	2 668	1 761	3 082
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 002	1 002	1 002	1 002	1 002
Vatten/m ² totalyta, kr	60	58	57	57	58
Elektricitet/m ² totalyta, kr	48	71	71	55	55
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	84	97	90	90	75
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	80	100	108	136	159
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 303	6 393	6 337	6 556	6 626
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	9 039	9 189	8 376	8 577	6 614
Soliditet %	36,3	35,6	34,4	30,1	30,5
Sparande kr/m ²	365	395	432	445	457
Räntekänslighet	6	6	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 373 232	236 778	9 188 999	12 600 625	1 573 370	35 973 004
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 100 000	-1 100 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-811 021	811 021		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 573 370	-1 573 370	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			569 000	-569 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-1 007 743	1 007 743		
Årets resultat 2020					752 616	
Belopp vid årets slut	12 373 232	236 778	9 039 235	14 323 759	752 616	36 725 620

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

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	13 885 016
Reservering till fond för yttre underhåll	-569 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 007 743
Årets resultat	752 616
Summa till stämmans förfogande	15 076 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	15 076 375
-------------------------	------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'JBF', 'HA', 'AF', 'UNK', and 'Kc', along with a circled '5'.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 599 925	10 729 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	883 809	79 597
Summa rörelseintäkter		11 483 734	10 809 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 467 355	-5 456 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 295	-251 400
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 007 743	-811 021
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-180 712	-186 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 804 469	-1 508 353
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 317 666	-45 664
Summa rörelsekostnader		-9 957 239	-8 258 877
Rörelseresultat		1 526 495	2 550 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 729	9 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 136	-985 934
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 472	-300
Summa finansiella poster		-773 879	-976 879
Årets resultat		752 616	1 573 370

Handwritten signatures and initials: B, T, MK, HA, AF, TS, AC.



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11, 18	89 523 373	86 732 546
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	40 961
Inventarier och installationer	Not 13	6 860	16 970
Summa materiella anläggningstillgångar		89 530 233	86 790 477

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14	700	700
	700	700

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

89 530 933	86 791 177
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		119 974	150 066
Avräkningskonto HSB		6 151 245	9 051 781
Övriga kortfristiga fordringar		67 537	62 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	348 195	389 954
Summa kortfristiga fordringar		6 686 952	9 653 986

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 700 000	4 700 000
Bostadsrätt i eget förvar		120 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 820 000	4 700 000

Bank

Not 17	17 049	12 614
	17 049	12 614

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

11 524 001	14 366 600
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

101 054 934	101 157 777
--------------------	--------------------

B
F
HA AF RS
Cust 7 A



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	12 373 232	12 373 232
Upplåtelseavgifter	236 778	236 778
Fond för yttre underhåll	9 039 235	9 188 999
Summa bundet eget kapital	21 649 245	21 799 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 323 759	12 600 625
Årets resultat	752 616	1 573 370
Summa fritt eget kapital	15 076 375	14 173 995

Summa eget kapital

36 725 620	35 973 004
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	48 011 270	31 906 248
Summa långfristiga skulder		48 011 270	31 906 248

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 176 250	31 171 002
Medlemmarnas inre fond		59 574	59 574
Leverantörsskulder		841 533	827 142
Aktuell skatteskuld	Not 19	18 359	12 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	31 950	39 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 190 378	1 169 741
Summa kortfristiga skulder		16 318 043	33 278 525

Summa skulder

64 329 313	65 184 773
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

101 054 934	101 157 777
--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials: AF, TS, and others.



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	752 616	1 573 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 804 469	1 508 353
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster, utrangering	1 317 666	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 874 751	3 081 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) bostad rätt i eget förvar	-120 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	66 499	-28 835
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 270	492 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 855 520	3 545 575
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 861 890	-1 156 901
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 861 890	-1 156 901
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-889 730	-734 640
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-889 730	-734 640
Årets kassaflöde	-2 896 100	1 654 034
Likvida medel vid årets början	13 764 395	12 110 361
Likvida medel vid årets slut	10 868 295	13 764 395

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 4 700 000 in i de likvida medlen.

DB ✓
HA AF TS AC
9

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 17-87 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

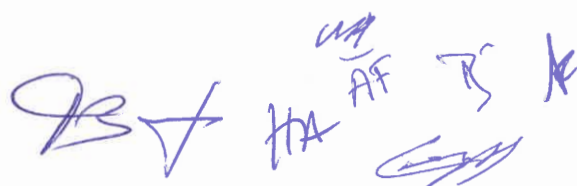
En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 426 707 kr.

Konsumtionsavgifter

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

Övrigt

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



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 798 484	9 802 709
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-37	0
	Hysesintäkt lokaler	150 539	149 034
	Hysesintäkt garage och bilplatser	324 050	326 116
	Hysesintäkt övrigt	50 300	14 800
	Årsavgift konsumtionsavgift el	242 461	362 941
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 999	13 914
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	8 129	60 015
		10 599 925	10 729 529
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	883 309	76 097
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	500	3 500
		883 809	79 597
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 416 002	-879 224
	El	-473 885	-701 791
	Uppvärmning	-824 998	-955 429
	Vatten	-587 378	-572 437
	Renhållning	-206 981	-186 426
	Bevakningskostnader	0	-5 699
	TV, bredband, iptelefoni	-249 032	-249 049
	Obligatoriska besiktningar	-12 421	0
	Serviceavtal	-128 998	-108 950
	Hissar serviceavtal & besiktning	-82 864	-78 196
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-643 330	-819 267
	Förvaltningskostnader	-466 063	-545 002
	Försäkringar	-145 905	-140 284
	Fastighetsskatt	-202 048	-195 704
	Övriga driftskostnader	-27 450	-18 852
		-5 467 355	-5 456 310
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-10 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 753	-17 467
	Föreningsverksamhet	-3 250	0
	Kontorsutrustning och -material	-177	-1 711
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 542	-40 015
	Konsulter	-10 688	-88 710
	Förbrukningsinventarier	-15 258	-16 787
	Medlemsavgifter HSB	-61 810	-61 810
	Stämma och styrelse	-10 817	-14 100
		-179 295	-251 400




 AF TC KZ
 11

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-160 000	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-166 072
	Underhåll installationer	-438 691	-465 310
	Underhåll tak	0	-45 450
	Underhåll mark och utemiljö	-341 016	-78 945
	Underhåll garage och bilplatser	-68 036	-27 570
	Underhåll övrigt	0	-27 674
		-1 007 743	-811 021
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-112 425	-119 005
	Övriga arvoden	-31 900	-40 700
	Övriga personalkostnader	-8 703	0
	Revisionsarvode	-9 000	0
	Sociala avgifter	-18 684	-26 424
		-180 712	-186 129
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 773 583	-1 473 190
	Markanläggningar	-20 776	-20 776
	Inventarier	-10 110	-14 388
		-1 804 469	-1 508 353
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering av anläggningstillgångar	-1 317 666	0
	Energikartläggning	0	-42 700
	Bolagsverket samt bankavgifter	0	-2 964
		-1 317 666	-45 664
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Avi avgifter	-1 472	-300
		-1 472	-300

Not 11, 1 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
------------------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 767 237	108 651 297
Omklassificering	40 961	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 667 800	0
Årets investering byggnader	5 861 890	1 115 940
Ingående anskaffningsvärde mark	2 700 000	2 700 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	415 513	415 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 117 801	112 882 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 992 174	-24 518 984
Årets försäljning, utrangering byggnad	350 134	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 773 583	-1 473 190
Ingående avskrivningar markanläggningar	-158 030	-137 255
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 776	-20 776
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 594 428	-26 150 204

Utgående bokfört värde

89 523 373 86 732 546

Bokförda värden byggnader	86 586 666	83 775 063
Bokförda värden mark	2 700 000	2 700 000
Bokförda värden markanläggningar	236 707	257 483

Fastighetsbeteckning: Grankotten Mindre 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	78 000 000	24 400 000	102 400 000	102 400 000
Lokaler	1988	1 392 000	1 379 000	2 771 000	2 771 000
		79 392 000	25 779 000	105 171 000	105 171 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	40 961	0
Årets Investering	0	40 961
Omklassificering till Byggnader & Mark	-40 961	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	40 961

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	399 280	403 075
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	-3 795
Utgående anskaffningsvärden	399 280	399 280
Ingående avskrivningar	-382 310	-371 717
Årets avskrivningar	-10 110	-14 388
Årets försäljning, utrangering	0	3 795
Utgående avskrivningar	-392 420	-382 310
Utgående bokfört värde	6 860	16 970

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	200	200
	700	700

Handwritten signatures and initials: JB, AF, and others.



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	62 257
Förutbetald administration	0	111 250
Förutbetald fastighetsskötsel	0	135 633
Upplupna ränteutgifter	522	283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 673	80 531
	348 195	389 954

Not 16 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	4 700 000	4 700 000
	4 700 000	4 700 000

Not 17 Bank		
Fonus	1 039	722
Swedbank	16 010	11 892
	17 049	12 614

Not 18 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB		1,50%	2021-08-18	2 306 250	75 000
Nordea Hypotek AB		1,50%	2021-03-17	11 000 000	0
Nordea Hypotek AB		1,00%	2024-10-16	4 600 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,15%	2024-10-16	7 100 000	50 000
Nordea Hypotek AB		1,25%	2025-01-22	6 350 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,15%	2025-03-19	9 625 000	100 000
SEB		0,88%	2023-06-28	6 900 000	200 000
Stadshypotek AB		0,83%	2025-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB		0,65%	2023-12-01	4 306 270	120 000
				62 187 520	945 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **48 011 270**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 780 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 57 462 520
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 90 508 000 90 508 000
varav i eget förvar -23 008 000 -23 008 000
Summa ställda säkerheter 67 500 000 67 500 000

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	18 359	12 015
	18 359	12 015

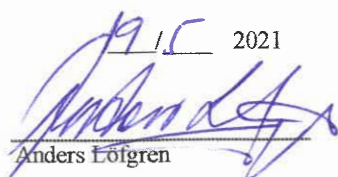
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	31 950	39 051
	31 950	39 051

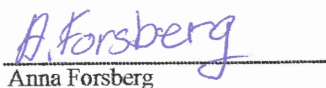
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	154 396	173 400
Upplupna räntekostnader	61 550	83 298
Upplupen revision	10 800	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	963 632	884 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 222
	1 190 378	1 169 741

Handwritten signatures and initials in blue ink.

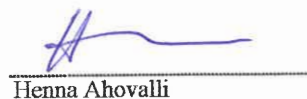
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

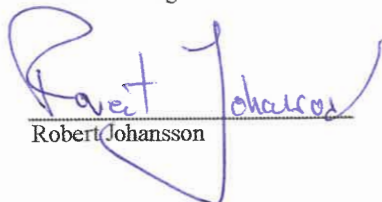
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

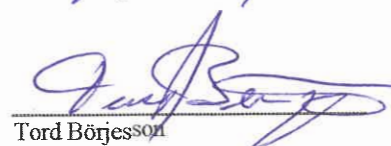
2021

Anders Löfgren

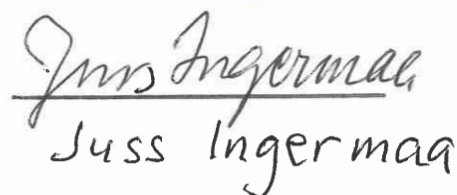

Anna Forsberg


Conny Magnusson

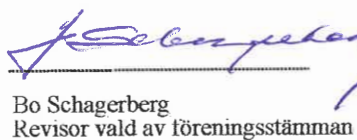

Henna Ahovalli

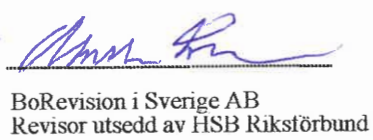

Robert Johansson


Tord Börjesson


Juss Ingermaa

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-21


Bo Schagerberg
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Månberget i Nynäshamn, org.nr. 716418-6640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Månberget 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 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 revisionssed 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 Månberget 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 revisionssed 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.

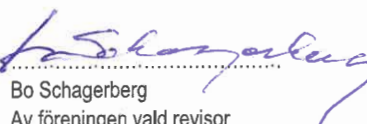
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

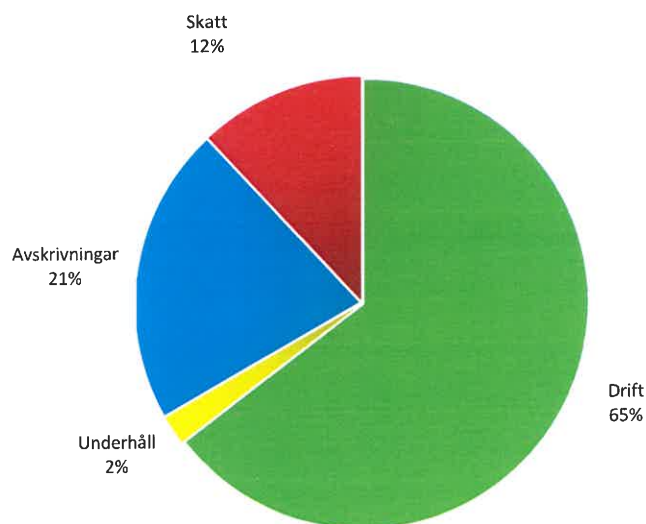
Stockholm den 21/5-2021


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

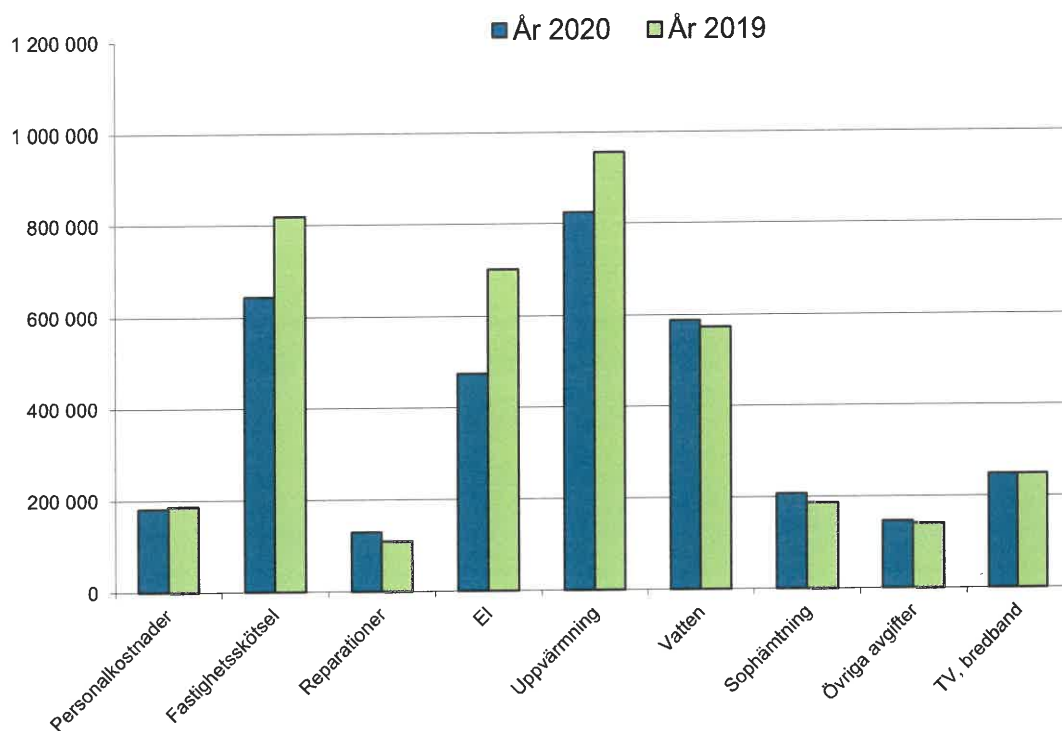

Bo Schagerberg
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

