



HSB Brf Telegrafan 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 Telegrafan i Nynäshamn

Org.nr. 712400-1640

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 2019-04-24.

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Telegrafan 5 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1948.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
42	bostäder (bostadsrätt)	3 066
1	föreningslokal	
1	övernattningsrum	
47	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-26. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt för HSB ledamot. Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Camilla Hagman	ordförande
Pontus Johansson	vice ordförande
Monica Öberg	sekreterare
Johan Söderholm	ledamot
Katrina Söderkvist	ledamot
Maria Gegerfelt	ledamot
Melker Skoglund	ledamot utsedd av HSB Södertörn



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Gegerfelt, Johan Söderholm, Pontus Johansson samt sekreterare Monica Öberg. I tur att avgå är också revisor Robert Petersohn, revisorssuppleant Lena Ramén samt valberedare Malin Edman. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Robert Petersohn med Lena Ramén som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Malin Edman. Uppdraget som valberedningens ordförande har under året varit vakant.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Pontus Johansson med Johan Söderström som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Johan Söderström och Katrina Söderkvist.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 147 tkr.

Som vicevärd har Katrina Söderkvist fungerat. Arvodet för detta har under året uppgått till 35 tkr.

Arvode till styrelsen och vicevärd inklusive sociala avgifter har utgått med 144 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Energikundservice Sverige AB	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor och ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- 2019 Ramper har tillverkats till källarnedgångarna i båda husen
- 2017 Tilläggsisolerat vindarna
- 2017 Målning av parkeringsrutor
- 2016 Målat och renoverat trappuppgångar och golv i källargångar
- 2016 Byte till ytterdörr av stål till miljöhuset
- 2015 Ny lekpark
- 2012 Nytt låssystem
- 2005 Fjärrvärme
- 2001 Bredband till samtliga lägenheter
- 2000 Stambyte

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Påbörjat installation av passersystem Axema Vaka
- Avtalat servitut mellan Ellevio och Telegrafan
- Genomförd radonkontroll i våra två fastigheter
- Nya avtal för parkeringsplatser
- Nytt avtal för inglasning av balkong
- Byte av markbeläggning lekplats
- Beskärning av ekar
- Plantering av två större rabatter utanför 43 a och 45 d.
- Plantering av hagtornshäck utefter Nynäsvägen sponsrad av Nynäshamns kommun.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Offertförfrågan för Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har ställts och kontrollen skjuts på framtiden på grund av den rådande pandemin. Styrelsen har också beslutat att fasadtvätt och sanering av mossor på balkonger kommer att genomföras då byggnationen av Fyren är färdigställd.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Åtgärda ventilation i vissa lägenheter
2021	Byte av termostater till samtliga radiatorer
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Måla räcken
2021	Skrapa och måla burspråken
2021	Skrapa och måla vindskivor

ME

2022 Fasadtvätt

2024 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och målning trapphus

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen instämmer i HSB:s slutsats och rekommendationer att föreningens sparande för framtida underhåll och investeringar är något lågt, därav finns det ett behov av att se över och bedöma långsiktigt hållbara avgiftsnivåer.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 484 800 kr. Under året har föreningen amorterat 118 750 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 19 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god men att vi behöver se över långsiktigt sparande och långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Föreningens jämförelsetal i sparande i kr/kvm i regionen visar att vårt sparande ligger på en lagom nivå. Föreningen har ett sparande på 200 kr/kvm, rekommendationen är att ligga på 171-250 kr /kvm.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Uppförandet av kvarteret Fyren pågår ännu och boendemiljön är påverkad av buller och nedskräpning. Vi har fortsatt ökad genomströmning av icke boende via vår fastighet som medför tilltagande nedskräpning av miljön samt andra störande faktorer. Vi kan notera att ökningen av passerande inte har avtagit sedan trottoaren mot Nynäsvägen färdigställts längs med vår fastighet.

Väsentliga avtal

Södertörns Lås serviceavtal passersystem

Skurax städ och fastighetsservice

Södertörns renhållningsverk AB

HSB Södertörn, ekonomisk förvaltning och driftövervakning

ComHem TV

Telenor gruppanslutning bredband

Värmevärden

Rörfirma Sune Johansson AB, jouravtal

Energikund Sverige nätavtal el

Entelios/ LOS Energy, elavtal via HSB:s elpool

Aktiviteter

Uppmärkning av cyklar/ barnvagnar mm.

Höststädning 14 medlemmar deltog

Medlemmar har införskaffat växter och arbetat med att iordningställa en rabatt utanför 43 a.

UNE

Miljö-, energi- och klimatarbete

För att optimera uppvärmningskostnader ska byte av termostater till radiatorer utföras. Vi har för avsikt att se över vårt miljöarbete med källsortering för att det ska fungera tillfredsställande.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 52.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	792	758	755	755	755
Resultat efter finansiella poster, tkr	431	270	359	371	225
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	755	755	755	755	755
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	200	146	159	238	208
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	237	248	243	231	242
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	16	18	18	20	20
Belåning /m ² totalyta, kr	1 137	1 175	1 216	1 257	1 298
Räntekänslighet %	1,5	2	2	2	2
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 386	3 819	3 636	3 521	3 445
Soliditet, %	58 %	55,3 %	53,6%	46,2%	46,2%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	64 970	0	3 818 908	1 253 042	270 352	5 407 272
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			407 000	-407 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-44 800	44 800		
Årets resultat balanserad i ny räkning				270 352	-270 352	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			250 000	-250 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-44 698	44 698		
Årets resultat 2020					430 640	
Belopp vid årets slut	64 970	0	4 386 410	955 892	430 640	5 837 912

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	955 892
Årets resultat	430 640
Summa	1 386 532

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	1 386 532
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 428 729	2 322 855	
Summa rörelseintäkter		2 428 729	2 322 855	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 573 602	-1 527 486	
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 471	-134 577	
Underhåll enligt plan	Not 5	-44 698	-44 800	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-144 308	-159 886	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 707	-133 885	
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-2 935	
Summa rörelsekostnader		-1 957 786	-2 003 569	
Rörelseresultat		470 943	319 285	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 724	5 506	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 769	-54 394	
Övriga finansiella poster	Not 9	-258	-45	
Summa finansiella poster		-40 303	-48 933	
Årets resultat		430 640	270 352	

mt

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10, 16	4 779 029	4 912 913
Inventarier och installationer	Not 11	7 645	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 786 674	4 912 913

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	4 787 174	4 913 413
--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		62	62
Avräkningskonto HSB		2 619 818	2 228 295
Övriga kortfristiga fordringar		61 375	25 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 319	98 740
Summa kortfristiga fordringar		2 762 574	2 352 978

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000

Bank

	Not 15	7 594	7 008
Summa kassa och bank		7 594	7 008

Summa omsättningstillgångar

	5 270 168	4 859 986
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	10 057 342	9 773 399
--	-------------------	------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		64 970	64 970
Fond för yttre underhåll		4 386 410	3 818 908
Summa bundet eget kapital		4 451 380	3 883 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		955 892	1 253 042
Årets resultat		430 640	270 352
Summa fritt eget kapital		1 386 533	1 523 394

Summa eget kapital

5 837 913 **5 407 272**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 359 800	0
Summa långfristiga skulder		3 359 800	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	125 000	3 603 550
Medlemmarnas inre fond	Not 17	278 049	305 157
Leverantörsskulder		171 445	184 250
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 842	2 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	280 293	270 437
Summa kortfristiga skulder		859 629	4 366 127

Summa skulder

4 219 429 **4 366 127**

Summa eget kapital och skulder

10 057 342 **9 773 399**

max



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 8-50 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

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.

Fastighetskatt / 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 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 %.

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	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 359 536	2 313 348
	Årsavgiftsrabatt	-1 740	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 900	32 350
	Hysesintäkt övrigt	114	64
	Hysesrabatter	0	-1 740
	Avsatt till inre fond	-30 599	-30 599
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 468	8 352
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	51 050	1 080
		2 428 729	2 322 855

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-125 084	-30 952
	El	-56 313	-64 535
	Uppvärmning	-433 790	-474 966
	Vatten	-237 204	-219 608
	Renhållning	-62 779	-62 310
	TV, bredband, iptelefoni	-86 985	-87 015
	Obligatoriska besiktningar	-1 928	0
	Serviceavtal	-34 656	-27 873
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-268 438	-309 710
	Förvaltningskostnader	-151 188	-146 446
	Försäkringar	-42 280	-40 405
	Fastighetsskatt	-60 018	-57 834
	Övriga driftskostnader	-12 939	-5 832
		-1 573 602	-1 527 486

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 575	-9 338
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 387	-8 826
	Föreningsverksamhet	0	-3 730
	Kontorsutrustning och -material	-4 828	-598
	Konsulter	0	-70 500
	Förbrukningsinventarier	-1 572	-11 578
	Medlemsavgifter HSB	-21 740	-21 740
	Stämman och styrelse	-4 369	-8 268
		-57 471	-134 577



HSB - för möjligheternas här

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-22 150	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-30 035
Underhåll mark och utemiljö	-22 548	-14 765
	<u>-44 698</u>	<u>-44 800</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-75 986	-78 505
Vicevärdsarvode	-35 000	-35 000
Övriga arvoden	-5 400	-11 900
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-24 922	-31 481
	<u>-144 308</u>	<u>-159 886</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-116 647	-116 647
Markanläggningar	-17 238	-17 238
Inventarier	-3 823	0
	<u>-137 707</u>	<u>-133 885</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-2 935
	<u>0</u>	<u>-2 935</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella kostnader	-258	-45
	<u>-258</u>	<u>-45</u>

ms

Not 10 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 887 659	10 826 763
Omklassificering	0	17 146
Årets investering byggnader	0	43 750
Ingående anskaffningsvärde mark	59 500	59 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	172 375	172 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 119 534	11 119 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 120 433	-5 998 642
Omklassificering	0	-5 144
Årets avskrivningar byggnader	-116 647	-116 647
Ingående avskrivningar markanläggningar	-86 188	-68 950
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 238	-17 238
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 340 505	-6 206 621

Utgående bokfört värde

4 779 029 **4 912 913**

Bokförda värden byggnader	4 650 579	4 767 226
Bokförda värden mark	59 500	59 500
Bokförda värden markanläggningar	68 950	86 187

Fastighetsbeteckning: Telegrafan 5 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	21 800 000	7 600 000	29 400 000	29 400 000
Lokaler		0	0	0	0
		21 800 000	7 600 000	29 400 000	29 400 000

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden maskiner	35 785	35 785
Ingående anskaffningsvärden installationer	0	17 146
Årets investeringar	11 468	0
Omklassificering	0	-17 146
Utgående anskaffningsvärden	47 253	35 785

Ingående avskrivningar	-35 784	-40 928
Årets avskrivningar	-3 823	0
Omklassificering	0	5 144
Utgående avskrivningar	-39 607	-35 784

Utgående bokfört värde

7 646 **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

ME

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning			0	19 178
Förutbetald kabel-TV och bredband			10 500	0
Upplupna ränteintäkter			1 484	1 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			69 335	78 325
			<u>81 319</u>	<u>98 740</u>
Not 14 Kortfristiga placeringar				
Placering HSB 3 mån			2 500 000	2 500 000
			<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Not 15 Bank				
Swedbank			7 594	7 008
			<u>7 594</u>	<u>7 008</u>
Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,39%	2023-01-18	1 225 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2025-09-25	2 259 800	25 000
			<u>3 484 800</u>	<u>125 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 359 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				500 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 859 800
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			8 478 000	8 478 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			<u>8 478 000</u>	<u>8 478 000</u>
Not 17 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			305 157	300 865
Avsättning			30 599	30 599
Uttag			-57 707	-26 307
			<u>278 049</u>	<u>305 157</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			4 842	2 658
			<u>4 842</u>	<u>2 658</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder			0	75
			<u>0</u>	<u>75</u>

AKT

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 205	60 966
Upplupna räntekostnader	10 634	4 168
Upplupen revision	9 500	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 854	196 003
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	0
	<u>280 293</u>	<u>270 437</u>

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Nynäshamn 29/3 2021

Camilla Götesdötter
Camilla Götesdötter

Johan Söderholm
Johan Söderholm

Katrina Söderkvist
Katrina Söderkvist

Maria Gegerfelt
Maria Gegerfelt

Melker Skoglund
Melker Skoglund

Monica Öberg
Monica Öberg

Pontus Johansson
Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-04

Robert Petersohn
Robert Petersohn
Revisor vald av föreningsstämman

Martin Fredriksson
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Telegrafan i Nynäshamn, org.nr. 712400-1640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegrafan 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Telegrafan 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, medelförvaltningen 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 revisionsred 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 revisionsred 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 9/14-2021



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robert Petersohn
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

