



HSB Brf Husbonden i Trångsund



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 Husbonden i Trångsund
Org.nr. 769609-4072

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 Trångsund, Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015 01 13

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 Bonden 3 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokal. Föreningens byggnader uppfördes år 2005.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
75	Lägenheter (bostadsrätt)	5 137
1	Lokal Skandia Mäklarna	78
1	Föreningslokal	25
4	Förråd i fastigheten	
20	P-platser ute	
13 (16)	Radgarage	
28	Garageplatser i fastigheten	625

Föreningsstämma

Corona pandemin förorsakade stora problem att genomföra föreningsstämman på sedvanligt sett. Styrelsen beslöt att tillämpade dom regler som myndigheterna och HSB Södertörn rekommenderade. Föreningsstämman delades upp i två delar. Första delen beslöts att genomföras den 2020 06 30 med 5 personer (4 ledamöter och 1 från valberedningen). Mötet beslöt omgående att ajournera föreningsstämman till den 2020 08 23.

Vi genomförde en föreningsstämma med 22 röstberättigade medlemmar närvarande och 3 fullmakter på ett Coronasäkert avstånd i garaget. Styrelsen har skriftligen informerat alla medlemmar i god tid hur föreningsstämman kommer att genomföras i två steg. Kallelse har distribuerats till medlemmarna den 2020 05 10 och 2020 08 01 med information om hur föreningsmötena kommer att genomföras.

Styrelse

Hans Carlsson	ordförande 1 år
Gustaf Nyberg	ledamot/sekreterare 1 år
Kornelius Konvevicius	ledamot 2 år
John-Eric Ericsson	ledamot 2 år
Rasmus Löwenborg	ledamot 2 år
Madeleine Ingemarsson	ledamot 2 år
Katarina Söderholm	ledamot utsedd av HSB Södertörn 1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Carlsson och Gustaf Nyberg. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därutöver extra möten för dom projekt som styrelsen driver.

Revisorer

Internrevisor har varit Ann-Britt Wikström med Hans Wretljug som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Britt Wikström som ordförande, samt Hans Wretljug.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Hans Carlsson med Gustaf Nyberg som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Ansvarig för studieverksamheten har varit Hans Carlsson.

Trivsel kommittén består av Gunnel Rubertson, Yvonne Rask och Lena Ateva. Kommittén har inte kunnat genomföra några aktiviteter beroende på Covid 19.

Blomstergruppen Maire Huttunen. *Flaggståndsgruppen* Leif Öhlen och Karl-Erik Andersson.

Snöskottning har Ove Johansson ansvar för och fönsterputsningen i entrén Hans Wretljug.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 278 tkr. Renhållning har genomförts av SRV till en kostnad om 90 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått till 93 900 kr. Se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Förvaltare fastigheten
HSB	Energistöd och energioptimering
Vattenfall	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholms vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telia	Fiber
Telia/Comhem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Solna Högtryck	Slamspolning i huset
Farsta Lås	Husets låssystem och porttelefon
Presto	Brandskydd
Städa Rent	Städning enligt avtal
WSP	Energioptimering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett speciellt år för styrelsen med en Pandemi att hantera. Många styrelsemöten har skett över telefon och det har varit svårt att driva våra projekt för ett bättre hus som hela tiden behöver utvecklas.

Covid-19 har under året ställt till det för styrelsen som beklagar att vi inte kunnat genomföra informationsträffar och visa huset för dom nyinflyttade. Styrelsen har tillverkat en film som finns på hemsidan. (Brfhusbonden.se). Där ni får lite vägledning på vad som är viktigt att veta som nyinflyttad.

Energiprojekt 2019 - 2020

Energiprojektet har vi nu kunnat avsluta efter 2 år intensivt arbete med mycket gott resultat Vi kunde konstatera att genom åren har Brf Husbonden haft en hög energiförbrukning vilket resulterat i höga temperaturer i trapphusen på de olika våningsplanen på ca +28 grader. Överskottsvärmen har förorsakat att samtliga belysningsarmaturer i plats har torkat ut och havererat. Samtlig belysning har bytts ut mot lågenergilampor (led). Vidare har det funnits risk för legionella i kallvattnet på grund av uppvärmda valv i våningsplanen. En ombyggnad har skett av VVC-systemet. (VVC=varmvattencirkulation). Från att varit två VVC ledningar i varje schakt har det nu reducerats till

ett enda cirkulerande VVC-system. Extra isolering har skett vid svaga punkter som läckt värme och samtliga termostater i lägenheterna har bytts ut mot nya moderna och exaktare modell. Husets

nya

värmesystem styrdes från undercentralen enligt en värmekurva som fick sin information från enbart en utetemperaturgivare. Styrningen av värmen har kompletterats med en funktion som känner av vilken temperatur luften håller i avluftningsfläktarna på vinden. Om denna blir för hög regleras värmen ner enligt en kompensationskurva. Dessa åtgärder som vidtagits löpande under flera år har tillsammans sänkt kostnaderna för husets energiförbrukning, el och fjärrvärme, med över 100 000 kr per år. Till vår hjälp har vi använt 2 konsulter. Roland Jonsson WSP Environmental Sverige och Anders Berg från Berghs Olje & Pannservice HSB Energistöd. Brf Husbonden har representerats av Hans Carlsson och Stig Forsberg.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 10 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Enligt UH-plan	288 tkr
2022	Enligt UH-plan	152 tkr
2023	Enligt UH-plan	163 tkr
2024	Enligt UH-plan	226 tkr
2025	Enligt UH-plan	1560 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 842kr/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 anser att fortsätta amortera på lånen till Swedbank Hypotek och Stadshypotek. Nästa lån som skall omsättas är till Stadshypotek 2021 12 30 är på 6 260 mkr. Amorteringen är planerad till ca 1 000 mkr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 040 mkr. Under 2020 har föreningen amorterat 1 480 mkr på ett lån i Stadshypotek, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 125 år

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Brf Husbonden kommer även i fortsättning noggrant besikta vår fasad som är byggd enligt enskiktsmetoden. Sprickor får inte uppstå så fukt kan tränga in i fasaden.

Även i år har vi varit tvungna att klottersanera vår fasad mot torget. Kommer att målas om under 2021.

2021

Väsentliga avtal

Parkeringsplatser på Huges mark

Brf Husbonden och Huge har slutit ett avtal där Brf Husbonden hyr marken där våra parkeringsplatser (radgarage och uteplatser) finns borta vid järnvägen. Huge har nu informerat oss att byggnationen av bostäder på våra parkeringsplatser är planerad till den 2021 08 01. Styrelsen återkommer så fort vi fått mer noggrann information från Huge. Dom som har parkeringsplatser i radgarage eller uteplatser kommer få parkeringsplatser i närområdet under byggtiden av parkeringshuset. From 2020 01 01 hyr Brf Husbonden marken där vi har vår parkering fram tills garagehuset är klart. Kostnaden är 80 000 kr per år. (Finns i budgeten). Därefter har vi 65 p-platser reserverade för Brf Husbondens medlemmar i Huges-parkerings kö. Fördelade på 20 uteplatser och 16 platser i garagehus. Genom denna förändring kommer Brf Husbonden få minskade intäkter från parkeringar på 180 000 kr per år.

Skandiamäklarna förbättrad luft

Lokalen vi hyr ut till Skandiamäklarna har vi förbättrat luftkvalitén i genom att installera en luftvärmepump. Skandiamäklarna återbetalar investeringen på 5 år.

Nytt staket runt huset

Staketet runt huset har vi tvingats att byta ut efter 15 år. Nu har vi byggt det i tryckimpregnerat virke som kommer hålla i många år.

Miljö-, energi- och klimatarbete

SRV har kontaktat Brf Husbonden om det avtal vi har med SRV angående sophämtning. Om vi inte lever upp till avtalets innehåll kommer vi få höga kostnader för sortering av sopor. Vi måste bli **mycket bättre** på att sortera våra sopor. Matavfall i svarta behållarna och hushållsavfall i gröna behållarna. Pizzakartonger, wellpapp, Tangentbord till datorer, träpallar osv. Listan kan göras lång. Skall lämnas in på återvinningsstationerna.

Energi-och klimatarbete

Brf Husbonden har redovisat energibesparingarna till HSB energistöd som vi har avtal med och varje år har en tävling om vilka som lyckats spara mest energi av HSB:s bostadsföreningar. Redovisade besparingar i projektet utöver energikostnader på ca 100 000 kr/år är tex. Koldioxid minskning med ca 6,20 ton/år, NOx Kvävedioxid 22,45 kg/år och Svaveldioxid ca 6,21 kg/år.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 107 medlemmar, varav 76 är röstberättigade. (Det vill säga en röst per lägenhet). Anledningen till att röstberättigade medlemmar (76 st.) överstiger avtalet bostadsrätter i föreningen (75) är att HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen.

da

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	946	946	931	910	889
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	230	-541	265	-293
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	842	829	812	796	781
Sparande till UH/investeringar kr/m ²	338	380	295	294	214
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	153	165	171	159	163
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	165	171	201	234	281
Belåning /m ² totalyta, kr	7 678	8 054	8 115	8 373	8 431
Räntekänslighet*	9,3	10	10	11	11
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 865	2 837	3 366	3 015	2 844
Soliditet, %	63,9	62,8	62,6	62,1	61,9

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 757 561	33 763 439	2 836 541	-34 462	230 165
Resultatdisposition 2019					
Reservering till yttre fond 2019			337 000	-337 000	
lanspråktagande av yttre fond 2019			-410 373	410 373	
Årets resultat balanserad i ny räkning				230 165	-230 165
Resultatdisposition 2020					
Reservering till yttre fond 2020*			337 000	-337 000	
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-235 043	235 043	
Årets resultat 2020					266 465
Belopp vid årets slut	35 757 561	33 763 439	2 865 125	167 119	266 465

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

30

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	167 119
Årets resultat	266 465
Summa till stämmans förfogande	433 584

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	433 584
-------------------------	---------

PK

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 934 976		4 918 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		78 572
Summa rörelseintäkter		4 934 976		4 996 895
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 835 531		-1 805 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 168		-198 679
Underhåll enligt plan		-235 043		-480 373
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-93 931		-124 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 261 115		-1 267 840
Summa rörelsekostnader		-3 809 788		-3 877 259
Rörelseresultat		1 125 188		1 119 636
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 7	1 171		544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-859 894		-890 015
Summa finansiella poster		-858 723		-889 471
Årets resultat		266 465		230 165

Handwritten signature



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 16	110 850 959	111 634 290
Inventarier och installationer	Not 10	26 270	30 256
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>110 877 229</u>	<u>111 664 546</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	600 000	600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>600 500</u>	<u>600 500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>111 477 729</u>	<u>112 265 046</u>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 779 481	2 663 605
Aktuell skattefordran		0	2 816
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	22 999	8 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	150 114	121 570
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 952 595</u>	<u>2 796 097</u>

Bank	Not 15	392 719	393 969
Summa kassa och bank		<u>392 719</u>	<u>393 969</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 345 314</u>	<u>3 190 066</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>113 823 043</u>	<u>115 455 112</u>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

dx

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser		35 757 561	35 757 561
Upplåtelseavgifter		33 763 439	33 763 439
Fond för yttre underhåll		2 865 125	2 836 541
Summa bundet eget kapital		72 386 125	72 357 541

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		167 119	-34 462
Årets resultat		266 465	230 165
Summa fritt eget kapital		433 584	195 703

Summa eget kapital
72 819 709
72 553 244
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 620 000	39 040 000
Summa långfristiga skulder		33 620 000	39 040 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 420 000	2 800 000
Leverantörsskulder		283 911	319 625
Aktuell skatteskuld	Not 17	761	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 681	22 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	656 982	719 603
Summa kortfristiga skulder		7 383 335	3 861 868

Summa skulder
41 003 335
42 901 868
Summa eget kapital och skulder
113 823 043
115 455 112

VP

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	266 465	230 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 261 115	1 267 840
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 527 580</u>	<u>1 498 005</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 621	28 216
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-98 533	103 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 388 425</u>	<u>1 630 164</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-473 799	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-19 929
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-473 799</u>	<u>-19 929</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 800 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 800 000</u>	<u>-320 000</u>
Årets kassaflöde	-885 374	1 290 235
Likvida medel vid årets början	3 057 574	1 767 339
Likvida medel vid årets slut	2 172 200	3 057 574

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

v-p

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 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 105 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,27 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av 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 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 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.

130

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 325 160	4 240 488
	Hysesintäkt lokaler	146 000	143 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	422 720	443 880
	Hysesintäkt övrigt	13 440	13 160
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	16 143
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 275	15 704
	Övriga fakturerade kostnader	5 280	29 612
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 101	15 648
		4 934 976	4 918 323
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Statens Energimyndighet	0	23 800
	Övrigt	0	54 772
		0	78 572
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-120 320	-120 474
	El	-82 944	-105 003
	Uppvärmning	-591 466	-645 328
	Vatten	-125 926	-106 220
	Renhållning	-89 969	-64 507
	TV, bredband, iptelefoni	-47 613	-46 885
	Serviceavtal	-42 584	-51 723
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 921	-13 768
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-144 333	-146 165
	Förvaltningskostnader	-278 906	-262 252
	Försäkringar	-89 572	-93 572
	Fastighetsskatt	-130 055	-126 155
	Övriga driftskostnader	-83 921	-23 912
		-1 835 531	-1 805 964
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 805	-13 041
	Föreningsverksamhet	-7 887	-6 226
	Kontorsutrustning och -material	-3 333	-2 826
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 027	-18 895
	Konsulter	0	-62 438
	Förbrukningsinventarier	-5 135	-7 425
	Medlemsavgifter HSB	-38 750	-38 750
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-156 870	-18 750
	Stämma och styrelse	-9 341	-20 328
	Huge	-106 020	0
		-384 168	-198 679

Px



HSB - för oss hjälper du

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-67 090	-85 003
Övriga arvoden	-9 000	-9 000
Övriga personalkostnader	-60	0
Revisionsarvode	-1 400	-1 400
Sociala avgifter	-16 381	-29 000
	<u>-93 931</u>	<u>-124 403</u>
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkt avräkningskonto HSB Södertörn	1 171	544
	<u>1 171</u>	<u>544</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnad långfristiga skulder	-858 700	-890 012
Räntekostnader kortfristiga skulder	-1 194	-3
	<u>-859 894</u>	<u>-890 015</u>

ox

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 457 632	108 457 632
Årets investering byggnader	473 799	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 931 431	120 457 632

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 823 342	-7 579 751
Årets avskrivningar byggnader	-1 257 129	-1 243 592
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 080 472	-8 823 342

Utgående bokfört värde 110 850 959 111 634 290

Bokförda värden byggnader	98 850 959	99 634 290
Bokförda värden mark	12 000 000	12 000 000

Fastighetsbeteckning: Bonden 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	60 000 000	17 200 000	77 200 000	77 200 000
Lokaler		1 679 000	609 000	2 288 000	2 288 000
		61 679 000	17 809 000	79 488 000	79 488 000

12

Not 10 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden	218 651	198 722			
Årets investeringar	0	19 929			
Utgående anskaffningsvärden	218 651	218 651			
Ingående avskrivningar	-188 395	-164 146			
Årets avskrivningar	-3 986	-24 249			
Utgående avskrivningar	-192 381	-188 395			
Utgående bokfört värde	26 270	30 256			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Fonder Handelsbanken	600 000	600 000			
	600 000	600 000			
Fondens marknadsvärde uppgår till 608 528,89 per 2020-12-31					
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	22 999	8 106			
	22 999	8 106			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 462	11 314			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 652	110 256			
	150 114	121 570			
Not 15 Bank					
Handelsbanken	392 719	393 969			
	392 719	393 969			
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	202526	1,57%	2021-12-30	6 180 000	80 000
Stadshypotek AB	316912	1,30%	2023-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	452086	0,83%	2024-09-30	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2755204233	3,36%	2022-02-25	6 240 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	2755204266	1,86%	2023-04-25	6 620 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2852472279	1,76%	2022-03-25	7 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2854361983	2,07%	2024-10-25	7 000 000	0
				40 040 000	320 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 620 000
Kortfristig del av långfristig skuld					6 420 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					38 440 000
Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning			50 644 000	50 664 000	
varav i eget förvar			1 300 000	1 300 000	
Summa ställda säkerheter			49 364 000	49 364 000	

P20




Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	761	0
	<u>761</u>	<u>0</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	11 358	13 711
Övriga kortfristiga skulder	10 323	8 929
	<u>21 681</u>	<u>22 640</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	93 000	93 000
Upplupna sociala avgifter	29 000	29 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 817	103 830
Upplupna räntekostnader	71 073	71 745
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	435 092	409 228
	<u>656 982</u>	<u>716 803</u>
Not 20 Eventualförpliktelser		
	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

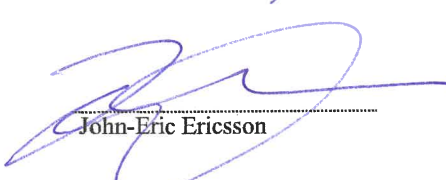
Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

Trångsund 223 2021


Catharina Söderholm


Gustaf Nyberg


Hans Carlsson


John-Eric Ericsson


Kornelijus Koncevicus


Madeleine Marie Ingemarsson


Rasmus Löwenborg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13





Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Husbonden i Trångsund, org.nr. 769609-4072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Husbonden i Trångsund 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

1/30

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 Husbonden i Trångsund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trångsund den 13/4 2021


.....

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....

Ann-Britt Wikström
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.

