



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447156465



Signerat CN, EK, YS, MJ, MT1, MT2, CB, JG, PK

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Edet i Huddinge

Org.nr. 769618-2232

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 Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-03-01.

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Klockarbacken i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1953.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
100	bostäder (bostadsrätt)	5 598,4
13	bostäder (hyresrätt)	723,2
1	lokaler (bostadsrätt)	176
4	lokaler (hyresrätt)	592
1	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
67	p-platser	
14	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 128 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Christian Nilsson	Ordförande
Monica Tancred	Vice ordförande
Madeleine Jakobsson	Sekreterare
Yamile Sandqvist	Ledamot
Charlotta Börjesson	Ledamot
Eva Källström	Ledamot
Eva-Lotta Berggren (tom oktober 2020)	Ledamot
Maria Töyrä	Ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Madeleine Jakobsson, Christian Nilsson, Monica Tancred.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Peter Karlsson, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Molly Bäckman som ordförande, samt Pernilla Hillstedt.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Christian Nilsson med Monica Tancred som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har ingen studie-och fritidsverksamhet.

Förvaltning

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

Totalt arvode till styrelsen, föreningsvald revisor och övriga förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, har utgått med 221 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Comhem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
AIG	Ansvarsförsäkringar
Alektum	Inkasso
TW städ	Städ
Säkerhetsintegrering	Aptus
Informetic	IMD
Jourmontör	Jour

Svenskastörningsjouren	Störning
Smartpark	Parkering
Plåtslageri	Takskottning
TWS	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Dränering av Hus E
Renovering av lekplats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-19. Vid besiktningen framkom att: räcken bör målas om, trappor både utvändig och invändigt bör åtgärdas då de finns sprickor samt slipning och målning av trapphusen. Parkering målning P-linjer bör utföras.

Föreningen har en flerårig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Måla parkeringsrutor, energideklaration, OVK, rensning ventkanaler.
2022	LED-belysning allmänna utrymmen väggar, målning källargolv, slipa & underhålla, handledarna i trapphuset, målning trapphus slipa trapphusgolv, ny soppkärslösning inkl. markarbete, underhåll hyresrätter.
2023	Omläggning asfalt, justering kullersten och betongplattor, slamsugning brunnar
2024	Ny portautomatik 2 st, stamspoling, byte av kodsysteem, kodlås och tablå
2025	Entrépartier slipning och lackning, byte lekplatssand, renovering av bärarräcken p-platser, radiafläkt fjärrvärmecentral

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 831 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att höjningen är relevant.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 130 997 kr. Under året har föreningen amorterat 398 620 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 126 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dagsläge ser styrelsen inte några risker eller osäkerhetsfaktorer.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal.

Aktiviteter

Inga väsentliga aktiviteter.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Inga väsentliga miljö- eller klimatarbeten.

Medlemsinformation

Under året har 10 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 127 st boende medlemmar.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	908	887	881	866	857
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	-624	-873	-886	-1 669
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	830	813	815	803	787
Energikostnad/m ² totalyta, kr	174	184	184	177	177
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	98	107	124	153	181
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	7 071	7 127	7 173	7 219	7 264
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 559	1 407	1 112	795	828
Soliditet %	59,8	59,6	59,2	59,2	59,4
Sparande kr/m ²	294	221	164	162	98
Räntekänslighet	11	11	11	12	12

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 346 035	8 975 563	1 406 958	-6 424 155	-623 874	76 680 527
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			732 000	-732 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-126 052	126 052		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-623 874	623 874	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			604 000	-604 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-57 916	57 916		
Årets resultat 2020					-153 760	
Belopp vid årets slut	73 346 035	8 975 563	2 558 990	-8 200 061	-153 760	76 526 767

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-8 200 061
Årets resultat	-153 760
Summa till stämmans förfogande	-8 353 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-8 353 821
--------------------------------	-------------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 440 968	6 288 747
Summa rörelseintäkter		6 440 968	6 288 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 267 205	-3 582 656
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 938	-133 714
Underhåll enligt plan	Not 5	-57 916	-126 052
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-220 982	-250 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 180 553	-2 065 274
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-40 434	0
Summa rörelsekostnader		-5 911 028	-6 158 434
Rörelseresultat		529 940	130 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 708	7 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 408	-761 903
Summa finansiella poster		-683 700	-754 187
Årets resultat		-153 760	-623 874

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 16	121 217 287	121 034 446
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Maskiner och inventarier	Not 11	0	12 374
Installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 217 287	121 046 821

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

121 217 787 **121 047 321**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 805	0
Avräkningskonto HSB		4 315 459	5 152 282
Övriga kortfristiga fordringar		59 077	59 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	282 975	304 665
Summa kortfristiga fordringar		4 667 316	5 516 025

Kassa och bank

Bank	Not 15	2 054 910	2 048 764
Summa kassa och bank		2 054 910	2 048 764

Summa omsättningstillgångar

6 722 226 **7 564 788**

Summa tillgångar

127 940 013 **128 612 109**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	73 346 035	73 346 035
Upplåtelseavgifter	8 975 563	8 975 563
Fond för yttre underhåll	2 558 990	1 406 958
Summa bundet eget kapital	84 880 588	83 728 556

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 200 061	-6 424 155
Årets resultat	-153 760	-623 874
Summa ansamlad förlust	-8 353 821	-7 048 029

Summa eget kapital

76 526 767 **76 680 527**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 100 645	42 953 352
Summa långfristiga skulder		36 100 645	42 953 352

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 030 352	7 576 265
Leverantörsskulder		388 728	426 094
Aktuell skatteskuld	Not 17	46 292	29 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	43 251	40 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	803 977	905 086
Summa kortfristiga skulder		15 312 600	8 978 230

Summa skulder

51 413 245 **51 931 582**

Summa eget kapital och skulder

127 940 013 **128 612 109**

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.

Årsterstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 13-53 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 5 % per år.

Avskrivning Intallationer

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 10 % 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 fastigheter 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 fastighetsskatt 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.

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	4 651 320	4 552 100
	Årsavgifter lokaler	71 808	70 404
	Hysesintäkt bostäder	861 244	859 044
	Hysesintäkt lokaler	490 432	484 460
	Hysesintäkt garage och bilplatser	248 057	212 554
	Hysesintäkt övrigt	14 250	12 600
	Hysesrabatter	0	-21 729
	Övriga intäkter i verksamheten	75 508	82 653
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	7 815
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 532	23 215
	Övriga fakturerade kostnader	2 000	1 750
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 817	3 881
		6 440 968	6 288 747
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-188 878	-266 141
	El	-159 048	-177 056
	Uppvärmning	-871 961	-929 956
	Vatten	-205 678	-195 988
	Renhållning	-242 963	-217 044
	TV, bredband, iptelefoni	-46 215	-46 412
	Obligatoriska besiktningar	-14 500	-4 975
	Serviceavtal	-58 748	-63 275
	Fastighetskötsel och lokalvård	-676 855	-806 184
	Förvaltningskostnader	-411 764	-479 403
	Försäkringar	-82 549	-79 022
	Fastighetsskatt	-235 407	-229 531
	Övriga driftskostnader	-72 640	-87 669
		-3 267 205	-3 582 656
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 750	-10 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 472	-23 051
	Föreningsverksamhet	-392	0
	Utbildning	-3 250	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 085	-9 824
	Konsulter	-17 800	-1 946
	Förbrukningsinventarier	-6 000	-15 034
	Medlemsavgifter HSB	-57 110	-57 110
	Stämma och styrelse	-15 080	-16 749
		-143 938	-133 714
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-22 900	0
	Underhåll installationer	-25 190	-7 880
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-62 563
	Underhåll mark och utemiljö	0	-5 410
	Underhåll garage och bilplatser	-9 826	-50 199
		-57 916	-126 052

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020

Arvode till styrelsen	-132 216	-163 650
Övriga arvoden	-34 130	-9 200
Revisionsarvode	-4 150	-4 150
Sociala avgifter	-50 486	-55 613
Utbildning	0	-18 125
	<u>-220 982</u>	<u>-250 738</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-2 039 275	-1 974 833
Markanläggningar	-128 903	-38 271
Installationer	0	-4 128
Maskiner och inventarier	-12 374	-48 042
	<u>-2 180 553</u>	<u>-2 065 274</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-40 434	0
	<u>-40 434</u>	<u>0</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 498 872	94 987 677
	Omklassificering från pågående nyanläggningar, relining	0	4 490 554
	Omklassificering från installationer	0	20 641
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-46 600	0
	Årets investering byggnader	1 485 131	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	765 417	765 417
	Årets investering markanläggning	906 322	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 065 083	132 720 230
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 417 886	-9 422 413
	Omklassificering ackumulerade avskrivningar installationer	0	-16 513
	Omklassificering ackumulerade avskrivningar markanläggningar	0	-229 625
	Årets försäljning, utrangering byggnad	6 166	0
	Årets avskrivningar byggnader	-2 039 275	-1 978 960
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-267 896	0
	Årets avskrivningar markanläggningar	-128 903	-38 271
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 847 795	-11 685 782
	Utgående bokfört värde	121 217 287	121 034 446
	Bokförda värden byggnader	87 486 407	88 080 986
	Bokförda värden mark	32 455 941	32 455 941
	Bokförda värden markanläggningar	1 274 940	497 521

Fastighetsbeteckning: Klockarbacken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	54 000 000	41 000 000	95 000 000	95 000 000
Lokaler		3 525 000	3 868 000	7 393 000	7 393 000
		57 525 000	44 868 000	102 393 000	102 393 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 710 577
	Årets investering, relining	0	1 779 977
	Omklassificering till byggnader och mark	0	-4 490 554
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11	Maskiner och inventarier		
	Ingående anskaffningsvärden	533 718	533 718
	Utgående anskaffningsvärden	533 718	533 718
	Ingående avskrivningar	-521 344	-473 302
	Årets avskrivning	-12 374	-48 042
	Utgående avskrivningar	-533 718	-521 344
	Utgående bokfört värde	0	12 374

Not 12 Installationer				
Ingående anskaffningsvärden	0	20 641		
Omklassificering till byggnader och mark	0	-20 641		
Utgående anskaffningsvärden	0	0		
Ingående avskrivningar	0	-16 513		
Årets avskrivningar	0	0		
Omklassificering till byggnader och mark	0	16 513		
Utgående avskrivningar	0	0		
Utgående bokfört värde	0	0		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring	28 310	25 930		
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 790	10 666		
Förutbetald förvaltningsarvode	208 826	231 540		
Förutbetald brandskyddstjänst	12 580	0		
Upplupen p-intäkt	17 671	18 704		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 798	17 826		
	282 975	304 665		
Not 15 Bank				
SBAB	2 054 910	2 048 764		
	2 054 910	2 048 764		
Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,49%	2022-09-30	16 253 000	30 000
Stadshypotek AB	1,12%	2023-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	1,30%	2024-12-30	4 725 000	100 000
Stadshypotek AB	0,95%	2024-09-30	7 252 645	0
Stadshypotek AB	1,24%	2021-12-01	7 220 128	59 984
Stadshypotek AB	1,52%	2021-12-01	6 680 224	39 972
			50 130 997	229 956
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				36 100 645
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				919 824
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				48 981 217
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			53 500 000	53 500 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			53 500 000	53 500 000
Not 17 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			46 292	29 793
			46 292	29 793

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	40 851	38 592
Övriga kortfristiga skulder	2 400	2 400
	<u>43 251</u>	<u>40 992</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 933	190 963
Upplupna räntekostnader	72 520	82 750
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	511 404	605 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 620	11 988
	<u>803 977</u>	<u>905 086</u>

Not 20 Eventualförpliktelser		
Inga		

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		

Huddinge ___/___ 2021

.....
Charlotta Börjesson

.....
Christian Nilsson

.....
Eva Källström

.....
Madeleine Jakobsson

.....
Maria Thöyrä

.....
Monica Tancred

.....
Yamile Sandqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Peter Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edet i Huddinge, org.nr. 769618-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edet i Huddinge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Edet i Huddinge 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 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Huddinge den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peter Karlsson
Av föreningen vald revisor