



Org Nr: 712400-0808

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Org.nr: 712400-0808

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Tyresö kommun:

Siken 3
Siken 4
Siken 5
Siken 6
Siken 7
Siken 8

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	273	19 500
Lokaler	13	319
Parkeringar och garageplatser	164	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter Siken 3,4,5,7 och 8 äger 20% var av gemensamhetsanläggningen Gäddan 5:2 (garageområde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 % från 2020-07-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Byte av 11 st frånluftsfläktar vid Sikvägen 2, 6, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 och 30
- Byte av värmepumpar i samtliga undercentraler
- Installation av APTUS i föreningslokalen Sikvägen 12B) och samtliga barnvagnsrum
- Ny plantering vid föreningslokalen (Sikvägen 12B)
- Storstädning av samtliga tvättstugor, bastu och föreningslokalen (Sikvägen 12B)
- Ökad städning i form av desinficering i portarna varje vecka
- Nytt löpband till gymmet
- Ny kompost
- Omvandling av 3 grönytor till blomsterängar





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fjärrvärme	Vattenfall byter ut fjärrvärmeledningar fram till samtliga bostadshus.
2021	Klimat i kryppgrund	Entreprenad för hantering av fuktig luft i kryppgrunden.
2021	Energideklaration	Färdigställande av påbörjad energideklaration.
2021	Belysning	Byte av samtliga armaturer/ljuskällor till LED.
2021	Undercentraler	Renovering av ej utbytta komponenter och ytskikt.
2021	Ventilation	Byte av samtliga tilluftsfläktar i trapphus (15 st).
2021	Fasad	Socklar skall putsas och målas om.
2021	Balkonger	Balkongsidornas yttre del målas om.
2021	Föreningslokalen	Renovering av två toaletter.
2021	Källarvåning	Renovering av toalett i nedre källargång vid Sikvägen 8-12
2021	Utemiljö	Komplettering av bord och bänkar
2021	Parkering	Utredning avseende installation av laddstolpar pågår.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1981-1982	Fasad/Balkonger	Renovering av tak och balkonger
1987	Fönster	Byte av fönster
1996-1997	Stammar	Byte av stammar
2011-2012	Tak	Renovering tak

Övriga väsentliga händelser

- Installation av Wi-Fi i föreningslokalen (Sikvägen 12B).
- Byte av leverantör avseende skötsel av drifanläggningar från HSB till WIAB.
- Omförhandlat avtal med HSB avseende fastighetsförvaltning.
- Omförhandlat avtal med HSB avseende fastighetskötsel.
- Ny fastighetsförvaltare från HSB.
- Nya bokningsregler för föreningslokalen (Sikvägen 12B).
- Nya bokningsregler för gymmet
- Årsavgifterna höjs med 2% från och med 2021-07-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Hägg	Ledamot
Anders Stenlund	Ledamot
Irene Sjögren	Ledamot
Kerstin Lindberg	Ledamot
Roland Bengtsson	Ledamot
Emma Ekholm	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Britt-Marie Panagiotopoulos	Suppleant
Christina Bratt	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Hägg	Ledamot
Christina Persson	Ledamot
Irene Sjögren	Ledamot
Kerstin Lindberg	Ledamot
Roland Bengtsson	Ledamot
Emma Ekholm	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Jessica Öfversten	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Hägg, Irene Sjögren, Roland Bengtsson och Kerstin Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Hägg, Kerstin Lindberg, Christina Persson och Irene Sjögren. Teckning sker två i förening.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Revisorer

Natali Arzoumalian	Föreningsvald ordinarie
Leif Bratt	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll, BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kay Johansson.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Skött (avgick 2021-01-24).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 333 (330) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 39 (19) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	631	619	601	589	589
Totala intäkter kr/kvm*	692	719	668	636	618
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	203	182	119	104	138
Belåning, kr/kvm	1 117	1 153	1 189	1 218	1 250
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	472	485	494	474	408
Energikostnader kr/kvm	189	197	194	188	179

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 176	14 251	13 244	12 603	12 250
Resultat efter finansiella poster	2 840	2 078	1 342	448	1 438
Soliditet	50%	46%	43%	40%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		14 175 503
Rörelsekostnader	-	11 048 929
Finansiella poster	-	286 557
Årets resultat		2 840 017
Planerat underhåll	+	281 822
Avskrivningar	+	898 399
Årets sparande		4 020 237
Årets sparande per kvm total yta		203





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	994 700	0	14 337 587	4 191 627	2 077 749
Reservering till fond 2020			935 000	-935 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-281 822	281 822	
Balanserad i ny räkning				2 077 749	-2 077 749
Årets resultat					2 840 017
Belopp vid årets slut	994 700	0	14 990 765	5 616 198	2 840 017

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 269 376
Årets resultat	2 840 017
Reservering till underhållsfond	-935 000
Ianspråktagande av underhållsfond	281 822
Summa till stämmans förfogande	8 456 215

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 456 215
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 175 503	14 250 689
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 989 757	-9 614 951
Övriga externa kostnader	Not 3	-417 409	-286 349
Planerat underhåll		-281 822	-673 724
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-461 543	-458 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-898 399	-858 526
Summa rörelsekostnader		<u>-11 048 929</u>	<u>-11 892 170</u>
Rörelseresultat		3 126 574	2 358 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	43 784	58 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-330 341</u>	<u>-339 049</u>
Summa finansiella poster		<u>-286 557</u>	<u>-280 771</u>
Årets resultat		2 840 017	2 077 749



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 <u>31 721 966</u>	<u>30 233 888</u>
	31 721 966	30 233 888
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>31 722 466</u>	<u>30 234 388</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	49 260	30 369
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 573 824	2 928 808
Placeringskonto HSB Stockholm	255	254
Övriga fordringar	Not 9 951	5 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 <u>722 350</u>	<u>742 111</u>
	9 346 640	3 706 995
Kortfristiga placeringar	Not 11 8 000 000	13 500 000
Kassa och bank	Not 12 3 818	3 079
Summa omsättningstillgångar	<u>17 350 458</u>	<u>17 210 074</u>
Summa tillgångar	<u>49 072 924</u>	<u>47 444 462</u>



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	994 700	994 700
Yttre underhållsfond	14 990 765	14 337 587
	<u>15 985 465</u>	<u>15 332 287</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 616 198	4 191 627
Årets resultat	2 840 017	2 077 749
	<u>8 456 215</u>	<u>6 269 376</u>
Summa eget kapital	<u>24 441 680</u>	<u>21 601 663</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>13 983 389</u>	<u>22 131 909</u>
	13 983 389	22 131 909
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 148 520	718 000
Leverantörsskulder	660 215	1 118 137
Skatteskulder	33 303	19 107
Övriga skulder	Not 15 54 133	62 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 751 684</u>	<u>1 793 436</u>
	10 647 855	3 710 890
Summa skulder	24 631 244	25 842 799
Summa eget kapital och skulder	<u>49 072 924</u>	<u>47 444 462</u>



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 840 017	2 077 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	898 399	858 526
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 738 415</u>	<u>2 936 275</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 372	-124 174
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-493 555</u>	<u>254 659</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 250 232</u>	<u>3 066 759</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 386 477</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 386 477</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-718 000</u>	<u>-718 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-718 000</u>	<u>-718 000</u>
Årets kassaflöde	145 755	2 348 759
Likvida medel vid årets början	16 432 141	14 083 382
Likvida medel vid årets slut	16 577 897	16 432 141

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 311 790	12 062 877
Individuell mätning el	509 185	619 943
Hyror	838 049	862 634
Bredband	409 500	340 625
Övriga intäkter	145 430	392 638
Bruttoomsättning	<u>14 213 954</u>	<u>14 278 717</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-37 025	-27 450
Hyresförluster	-1 426	-578
	14 175 503	14 250 689
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 391 902	1 523 962
Reparationer	688 659	1 098 448
El	1 250 305	1 197 251
Uppvärmning	2 072 581	2 442 569
Vatten	938 029	887 150
Sophämtning	444 486	540 696
Fastighetsförsäkring	326 201	247 241
Kabel-TV och bredband	514 148	441 937
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	455 747	441 551
Förvaltningsarvoden	809 321	748 402
Övriga driftkostnader	98 378	45 744
	8 989 757	9 614 951
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 001	22 829
Hyror och arrenden	5 885	6 319
Förbrukningsinventarier och varuinköp	109 638	53 686
Administrationskostnader	88 620	98 661
Extern revision	23 438	25 875
Konsultkostnader	95 846	0
Medlemsavgifter	78 980	78 980
	417 409	286 349
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	354 750	348 750
Revisionsarvode	11 950	11 625
Övriga arvoden	11 950	11 625
Löner och övriga ersättningar	4 000	5 200
Sociala avgifter	78 893	81 374
Övriga personalkostnader	0	46
	461 543	458 620
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 191	911
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 294	56 857
Övriga ränteintäkter	299	510
	43 784	58 278
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 291	339 529
Övriga räntekostnader	50	-480
	330 341	339 049



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	58 897 961	58 897 961
Anskaffningsvärde mark	1 153 000	1 153 000
Årets investeringar	2 386 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 438	60 050 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 817 073	-28 958 547
Årets avskrivningar	-898 399	-858 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 715 472	-29 817 073
Utgående bokfört värde	31 721 966	30 233 888
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 157 000	3 157 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	3 406 000
Summa taxeringsvärde	236 563 000	236 563 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	951	4 194
Övriga fordringar	0	1 259
	951	5 453
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	717 050	734 717
Upplupna intäkter	5 300	7 394
	722 350	742 111
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	13 500 000
	8 000 000	13 500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 818	3 079
	3 818	3 079



**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	415724	0,25%	2021-02-26	7 983 520	553 000
Swedbank	2753924600	2,34%	2025-09-25	4 386 000	51 000
Swedbank	2854267503	1,73%	2024-09-25	5 785 000	65 000
Swedbank	2856746744	2,37%	2025-09-25	3 977 389	49 000
				22 131 909	718 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 541 909

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 983 389

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 45 571 000 34 324 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 148 520	718 000
		8 148 520	718 000

Not 15	Övriga skulder		
	Momsskuld	921	0
	Källskatt	53 212	54 020
	Övriga kortfristiga skulder	0	8 190
		54 133	62 210

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	19 924	22 046
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 193 729	1 148 321
	Övriga upplupna kostnader	538 031	623 069
		1 751 684	1 793 436

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

.....
Mikael Hägg

.....
Christina Persson

.....
Irene Sjögren

.....
Kerstin Lindberg

.....
Roland Bengtsson

.....
Emma Ekholm

.....
Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Natali Arzoumalian
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laken i Tyresö, org.nr. 712400-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laken i Tyresö 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Laken i Tyresö 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 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den / 2021

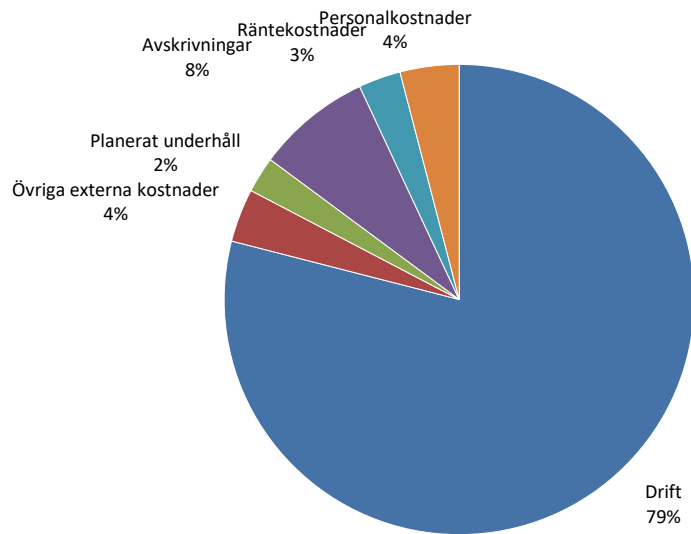
.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

