



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446478567



Signerat RC, FN, PP, AE, CAGD, MFR, ACC, VJ, DYBA, MG

# 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 Paragrafen 7 i Huddinge

Org.nr. 769628-1703

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 2017-07-06.

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

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Paragrafen 7 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1949.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	bostäder (bostadsrätt)	2 630
6	bostäder (hyresrätt)	340
5	lokaler (hyresrätt)	301
1	föreningslokal	
108	förråd	
34	p-platser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt samt 7 genom poströstning. Föreningen hade vid årets slut 68 st röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

### Styrelse

Rickard Cedervall	ordförande
Felicia Nilwert	vice ordförande/ sekreterare
Urban Frändfors	ledamot
Catarina Cedervall	ledamot
Maryam Tullback	ledamot
Amanda Eade	ledamot
Vilma Juodelyte	ledamot
Per-Eric Peterzon	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Carlos Guerrero Donoso. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Felicia Nilwert, Urban Frändfors, Rickard Cedervall, Catarina Cedervall, Maryam Tullback och Carlos Guerrero Donoso.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Marcos Gonzalez med Isabella Westberg som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kenneth Karlsson som ordförande, samt Naima Bentnor.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Catarina Cedervall med Rickard Cedervall som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Rickard Cedervall.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 161 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 145 tkr.

Arvode till styrelsen, övriga förtroendevalda samt revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 140 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Trädgårdsskötsel
HSB Södertörn	Snöröjning
Svensk Naturenergi	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Stambyte VA
2010	Fönsterbyte
2016	Byte av radiatortermostater samt injustering av värmesystemet
2018	Stamspolning
2019	Takbyte
2019	Byte av armaturer i trapphus

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Byte armaturer i soprum, undercentral och styrelserum.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vår fastighetsförvaltare (HSB) på uppdrag av styrelsen den 2020-04-08. Vid besiktningen framkom att:

Det är ett antal förbättringsåtgärder som vi behöver göra för att husen ska hålla långsiktigt. Trapphus, tvättstuga och dörrar är slitna. Armaturer utomhus behövs bytas, cykelrum behövs rensas, stenar vid väg behövs målas, byte av avbärarräcken vid parkeringsplatserna, mindre skador i fasaden och betongdelar.

Under 2020 har föreningen målat om dörrar och pelare, inköp av nya dörrar till port 6A och 6B har gjorts. Målning av stenar vid väg har gjorts, rensning av växter mot fasad, rengöring av balkonger på markplan har gjorts,

Över årsskiftet pågår byte av armaturer utomhus. Cykelrumsrensning kommer att göras löpande varje vårstädning från och med 2021. Styrelsen hoppas på att få ihop medlemmar för att kunna renovera tvättstugan.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 150 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Entrédörrar 6A och 6B	174 tkr
2022	El-centraler och stigarledning	2 295 tkr
2023	Underhåll fasader	1 407 tkr
2024	Entrédörrar 2A/B och 4A/B	347 tkr
2025	Värmekulvert/dränledning mark	955 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med delvis med sparade pengar, delvis med nya lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 832 kr/m<sup>2</sup> 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 har under 2020 förhandlat avtal med samtliga leverantörer vilket gjort att kostnaderna för föreningen minskat. I början av 2021 kommer föreningen att sälja en hyresrätt vilket tillför kapital till föreningen som kan användas till underhåll och förnyelse. Fem hyresrätter återstår i föreningen, och när möjligheten uppkommer att sälja kommer föreningen tillföras ytterligare kapital. Styrelsen kommer göra en ny satsning under 2021 med fokus på att hyra ut vår större lokal som har varit utan hyresgäst sedan början av 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 200 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 186 år.

Tidigare rörligt lån på 10 mkr har styrelsen bundit om på 5 år till lägre ränta än tidigare.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Dagens låga ränteläge kommer inte vara bestående dock har vi förhållandevis långa bindningstider på våra lån.

### **Väsentliga avtal**

Samtliga avtal har förhandlats under 2020.

### **Aktiviteter**

Under året har föreningen haft två städdagar där vi bland annat rengjort balkonger, klippt buskar samt planterat blommor.

Även en målardag där medlemmar hjälpts åt att måla om portdörrar samt målning av stenar längst väg.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Sopkärlen i grovsopprummet har under året utökats med sortering för plast-, wellpapp- och pappersförpackningar.

Under 2021 kommer flera armaturer utomhus, i soprum samt undercentral bytas ut till LED-armaturer med rörelsesensorer vilket kommer bespara energi.

### **Medlemsinformation**

Under året har sju bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	953	858	786	658	637
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-980	-647	-1 529	-1 640
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	832	724	646	535	500
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el, värme, vatten)	181	192	215	172	196
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	169	205	191	181	182
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	11 373	11 434	10 412	12 833	12 871
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 657	5 063	4 279	4 480	4 248
Soliditet %	62,6	62,3	65,1	65	66
Sparande kr/m <sup>2</sup>	269	-54	41	-193	-101
Räntekänslighet	17,0	19,6	20	24	26

Nyckeltal från 2017 och 2016 är hämtade från SBC.

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>69 037 500</b>	<b>0</b>	<b>5 063 130</b>	<b>-9 309 146</b>	<b>-980 162</b>	<b>63 811 321</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			433 956	-433 956		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-82 132	82 132		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-980 162	980 162	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			336 000	-336 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-94 384	94 384		
Årets resultat 2020					-15 988	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>69 037 500</b>	<b>0</b>	<b>5 656 570</b>	<b>-10 882 749</b>	<b>-15 988</b>	<b>63 795 333</b>

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

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-10 882 749
Årets resultat	-15 988
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-10 898 737</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 898 737</b>
--------------------------------	--------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 117 623	2 806 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 117 623</b>	<b>2 806 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 431 590	-1 967 877
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 900	-162 382
Underhåll enligt plan	Not 5	-94 384	-82 132
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 883	-182 257
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 934	-722 698
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-14 373	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 582 064</b>	<b>-3 117 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 560</b>	<b>-310 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 697	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 245	-669 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-551 548</b>	<b>-669 426</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 988</b>	<b>-980 162</b>



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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 14	99 446 978	96 301 494
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	3 671 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 446 978</b>	<b>99 973 394</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**99 447 478**      **99 973 894**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		17 628	0
Avräkningskonto HSB		663 344	601 218
Övriga kortfristiga fordringar		4 026	5 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 988	102 224
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>791 986</b>	<b>708 588</b>

#### Kassa och bank

Bank	Not 13	1 686 295	1 786 453
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 686 295</b>	<b>1 786 453</b>

### Summa omsättningstillgångar

**2 478 280**      **2 495 041**

### Summa tillgångar

**101 925 758**      **102 468 936**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	69 037 500	69 037 500
Fond för yttre underhåll	5 656 570	5 063 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>74 694 070</b>	<b>74 100 630</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 882 749	-9 309 146
Årets resultat	-15 988	-980 162
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 898 737</b>	<b>-10 289 309</b>

### Summa eget kapital

<b>63 795 333</b>	<b>63 811 321</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	37 000 000	27 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>27 200 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	10 200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	238 386	289 378
Leverantörsskulder		197 163	340 028
Aktuell skatteskuld	Not 16	118 622	206 426
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 588	44 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	346 666	377 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 130 424</b>	<b>11 457 614</b>

### Summa skulder

<b>38 130 424</b>	<b>38 657 614</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>101 925 758</b>	<b>102 468 936</b>
--------------------	--------------------

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

### 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 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.

### 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**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 189 028	1 903 380
	Hysesintäkt bostäder	451 020	443 100
	Hysesintäkt lokaler	157 229	258 528
	Hysesintäkt garage och bilplatser	173 596	150 834
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	18 048	0
	Övriga intäkter i verksamheten	12 819	18 586
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 328	9 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 315	10 415
	Övriga fakturerade kostnader	22 928	11 588
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	72 313	1 079
		<b>3 117 623</b>	<b>2 806 610</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-44 860	-61 504
	El	-62 039	-72 543
	Uppvärmning	-419 056	-451 824
	Vatten	-109 872	-104 699
	Renhållning	-144 941	-139 771
	TV, bredband, iptelefoni	-37 585	-45 561
	Obligatoriska besiktningar	0	-21 250
	Serviceavtal	0	-4 984
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-261 475	-455 846
	Förvaltningskostnader	-160 908	-191 866
	Försäkringar	-50 850	-47 009
	Fastighetsskatt	-110 386	-107 578
	Övriga driftskostnader	-29 617	-263 443
		<b>-1 431 590</b>	<b>-1 967 877</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 688	-11 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 521	-2 797
	Föreningsverksamhet	-4 613	-421
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 531	-1 329
	Konsulter	-5 709	-95 826
	Förbrukningsinventarier	-4 178	-7 476
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämma och styrelse	-10 781	-14 403
		<b>-99 900</b>	<b>-162 382</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	-49 602	-9 899
	Underhåll installationer	0	-72 233
	Underhåll huskropp utvändigt	-24 113	0
	Underhåll tak	-20 669	0
		<b>-94 384</b>	<b>-82 132</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020

Arvode till styrelsen	-103 538	-117 862
Övriga arvoden	-5 000	-7 500
Revisionsarvode	-3 000	-10 000
Sociala avgifter	-28 345	-37 957
Utbildning	0	-8 938
	<u>-139 883</u>	<u>-182 257</u>

**Not 7 Avskrivningar**

Byggnader	-801 934	-722 698
	<u>-801 934</u>	<u>-722 698</u>

**Not 8 Övrig rörelsekostnader**

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-14 373	0
	<u>-14 373</u>	<u>0</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 654 407	70 654 407			
	Omklassificering, nytt tak	3 671 901	0			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-475 627	0			
	Årets investering byggnader, tak	289 890	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 858 843	28 858 843			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 999 414</b>	<b>99 513 250</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 211 756	-2 489 058			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	461 254	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-801 934	-722 698			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 552 436</b>	<b>-3 211 756</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>99 446 978</b>	<b>96 301 494</b>			
	Bokförda värden byggnader	70 588 135	67 442 651			
	Bokförda värden mark	28 858 843	28 858 843			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Paragrafen 7				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1964	23 600 000	17 000 000	40 600 000	40 600 000
	Lokaler	1964	2 102 000	1 220 000	3 322 000	3 322 000
			<b>25 702 000</b>	<b>18 220 000</b>	<b>43 922 000</b>	<b>43 922 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	3 671 901				0
	Årets investering	0				3 671 901
	Omklassificering till byggnader och mark	-3 671 901				0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>				<b>3 671 901</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB	500				500
		<b>500</b>				<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring	17 439				15 973
	Förutbetald kabel-TV och bredband	22 611				10 665
	Förutbetalda förvaltningsavtal	63 692				65 481
	Förutbetald städning	0				4 994
	Upplupen p-intäkt	3 246				5 111
		<b>106 988</b>				<b>102 224</b>
<b>Not 13</b>	<b>Bank</b>					
	Handelsbanken	834 903				1 786 453
	SBAB	851 391				0
		<b>1 686 295</b>				<b>1 786 453</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,40%	2022-06-30	9 750 000	100 000
Stadshypotek AB	1,35%	2024-04-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	1,35%	2024-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,10%	2025-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2023-06-30	3 450 000	100 000
			<b>37 200 000</b>	<b>200 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>37 000 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				36 200 000
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			37 600 000	37 600 000
varav i eget förvar			0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>37 600 000</b>	<b>37 600 000</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	289 378	346 717
Uttag	-50 992	-57 339
	<b>238 386</b>	<b>289 378</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	118 622	206 426
	<b>118 622</b>	<b>206 426</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	14 588	10 917
Övriga kortfristiga skulder	15 000	33 666
	<b>29 588</b>	<b>44 583</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 780	14 677
Upplupna räntekostnader	27 000	27 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 923	273 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 963	62 419
	<b>346 666</b>	<b>377 199</b>

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inget av väsentlig vikt finns att notera.

Huddinge \_\_\_/\_\_\_ 2021

.....  
Amanda Eade

.....  
Catarina Cedervall

.....  
Felicia Nilwert

.....  
Maryam Tullback

.....  
Per-Eric Peterzon

.....  
Rickard Cedervall

.....  
Carlos Guerrero Donoso  
Tjänstgörande suppleant

.....  
Vilma Juodelyte

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Marcos Gonzales  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Paragrafen 7 i Huddinge, org.nr. 769628-1703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paragrafen 7 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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.

### Revisor utsett 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 Paragrafen 7 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 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.

Huddinge den / 2021

.....  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Marcos Gonzalez  
Av föreningen vald revisor