



HSB BRF PERRONGEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Perrongen

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2020

HSB Brf Perrongen kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2020-05-28, kl. 18:30

Plats: Innergården, BRF Perrongen

Dagordning

- § 1. Föreningsstämmans öppnande
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- § 6. Fastställande av dagordningen
- § 7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- § 8. Val av minst två rösträknare
- § 9. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 11. Genomgång av revisorernas berättelse
- § 12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- § 13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- § 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- § 18. Presentation av HSB-ledamot
- § 19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
- § 20. Val av revisor/er och suppleant
- § 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- § 25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen Brf Perrongen



Org Nr: 769617-3744

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Org.nr: 769617-3744

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 fastigheten Östergarn 1 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	10 803
Lokaler	4	380
Parkeringar	36	
Garageplatser	70	
MC platser	7	

Föreningens fastighet är byggd år 2012-2013. Värdeår 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Blåsut samfällighetsförening. I den ingår fyra gemensamhetsanläggningar och föreningens andel är 18 procent. Gemensamhetsanläggningarna är:

Anläggning Beskrivning

GA 1 Gator med tillhörande belysning, stödmur samt dagvattenledningen i Hållövägen.

GA 2 Parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning.

GA 3 Garageinfart fram till garageporten på Arholma 1 samt tak och mur och två skorstenar för till- respektive frånluft till garagen.

GA4 Markparkering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Löpande underhåll av portar och innergård (markytor, trädgårdsmöbler, sandlåda och lekredskap) har utförts. Nytt styrsystem för värmesystemet har införts, som gör det lättare att följa upp att systemet fungerar så effektivt som möjligt. Byte av gamla armaturer i trapphusen mot ledbelysning har genomförts i två trapphus och kommer att fortsätta och successivt omfatta alla trapphus. Detta minskar underhållskostnaderna och energiåtgången.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har en stark ekonomi. Under året har 4 mnkr amorterats och lånen är nu på 108 mnkr. Sedan föreningen bildades har ca 15 mnkr amorterats. Den goda ekonomin beror främst på att styrelsen valt att ha lån med rörlig s.k. 3-månadersränta. Den genomsnittliga räntesatsen under året var 0,61 procent. Även de intäkter föreningen erhåller från uthyrning av kommersiella lokaler, garage, markplatser m.m. bidrar till den starka ekonomin.

Under år 2018 uppmärksammades brister i fastighetens tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Enligt den lagstiftning som gällde vid fastighetens planering och uppförande skulle portar och källardörrar till garaget varit försedda med automatiska dörröppnare. Eftersom HSB Stockholm och HSB Bostad vägrade att lösa detta problem, engagerade föreningen en advokat, specialiserad på fastighetsrätt, för rättslig hjälp att lösa konflikten. Advokaten kom fram till att den dåvarande rättstillämpningen inte var enhetlig och fått sin slutliga utformning. Föreningen valde då att inte gå vidare med en rättslig process.

Styrelsen har organiserat olika medlemsaktiviteter i form av två föreningsmöten med syfte att ge medlemmarna närmare information om föreningens ekonomi och verksamhet samt ge tillfälle till frågor. Medlemmarna har också inbjudits till mingel på innergården vid två tillfällen under andra halvåret, med korvgrillning respektive glögg. I samband med årsstämman under våren bjöds alla stämmodeltagare på en enklare måltid i Café Kvarnen i föreningens fastighet.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 42 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Åke Dahlberg	Ordförande
Jonas Andersson	Fastighetsansvarig
Lars Bergwall	Ekonomi/informationsansvarig
Lisa Minell	Sekreterare
Matilda Hermansson	Informationsansvarig
Isa Wiman	Innergård och miljö
Ulrika Fält	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-24 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Laninge	Ledamot
Isa Wiman	Ledamot
Lars Bergwall	Ledamot
Matilda Hermansson	Ledamot
Petra Engström	Ledamot
Ulrika Fält	HSB-ledamot
Åke Dahlberg	Ordförande
Ulrika Fält	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Dahlberg, Lars Bergwall och Matilda Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Dahlberg, Lars Bergwall, Petra Engström, Gunnar Laninge. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Billgren	Föreningsvald ordinarie
Niklas Zanderholm	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Laninge med Petra Engström som suppleant. ✕



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Karin Andersson, Ivo Edlund och Lisa Minell.

Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes i maj 2019.

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 244 (239) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 31 (17) överlåtelse 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	698	640	639	582	697
Totala intäkter kr/kvm	983	904	861	809	898
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	422	336	381	306	277
Belåning, kr/kvm	9 658	10 015	10 373	10 945	10 973
Räntekänslighet	14%	16%	17%	19%	16%
Drift och underhåll kr/kvm	448	474	408	367	329
Energikostnader kr/kvm	78	126	126	94	84



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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. <

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 994	10 109	9 632	9 046	10 038
Resultat efter finansiella poster	1 124	346	1 068	93	-57
Soliditet	79%	78%	78%	77%	77%

(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	10 994 158
Rörelsekostnader	- 9 197 447
Finansiella poster	- 672 874
Årets resultat	1 123 837
Planerat underhåll	+ 336 326
Avskrivningar	+ 3 258 047
Årets sparande	4 718 211
Årets sparande per kvm total vta	422

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	419 705 000	0	1 112 316	-1 292 587	345 940
Reservering till fond 2019			328 000	-328 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-336 326	336 326	
Balanserad i ny räkning				345 940	-345 940
Årets resultat					1 123 837
Belopp vid årets slut	419 705 000	0	1 103 990	-938 321	1 123 837

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-946 647
Årets resultat	1 123 837
Reservering till underhållsfond	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond	336 326
Summa till stämmans förfogande	185 517

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	185 517
-------------------------	----------------

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

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 994 158	10 109 002
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 349 890	-5 497 500
Övriga externa kostnader	Not 3	-289 935	-251 958
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-299 576	-295 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 258 047	-3 216 090
Summa rörelsekostnader		-9 197 447	-9 261 139
Rörelseresultat		1 796 711	847 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 303	15 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-683 177	-517 194
Summa finansiella poster		-672 874	-501 923
Resultat efter finansiella poster		1 123 837	345 939
Årets resultat		1 123 837	345 940

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	526 675 356	529 873 931
Inventarier och maskiner	Not 8	49 102	108 574
		<u>526 724 458</u>	<u>529 982 505</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>526 724 958</u>	<u>529 983 005</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 683	13 797
Övriga fordringar	Not 10	2 055 396	2 998 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	393 636	375 062
		<u>2 458 714</u>	<u>3 387 385</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	4 017	4 017
Summa omsättningstillgångar		<u>5 462 732</u>	<u>5 391 402</u>
Summa tillgångar		<u>532 187 689</u>	<u>535 374 407</u>

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

419 705 000

419 705 000

Yttre underhållsfond

1 103 990

1 112 316

420 808 990

420 817 316

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-938 321

-1 292 587

Årets resultat

1 123 837

345 940

185 516

-946 647

Summa eget kapital

420 994 506

419 870 669

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

-40

112 000 000

Övriga långfristiga skulder

Not 15

1 107 500

1 329 000

1 107 460

113 329 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

108 000 040

0

Leverantörsskulder

547 991

666 575

Skatteskulder

6 920

0

Övriga skulder

Not 17

229 472

155 632

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 301 301

1 352 531

110 085 724

2 174 738

Summa skulder

111 193 184

115 503 738

Summa eget kapital och skulder**532 187 689****535 374 407**

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 123 837	345 939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 258 047	3 216 090
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 381 884	3 562 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 438	-311 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 055	648 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 349 268	3 898 782
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 848 564
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 848 564
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 221 500	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 221 500	-4 000 000
Årets kassaflöde	127 768	-1 949 782
Likvida medel vid årets början	4 873 289	6 823 071
Likvida medel vid årets slut	5 001 057	4 873 289

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



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långafristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,84 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgift till och med 2028.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM AB av Blåsut Åstorp AB som ägde fastigheten Stockholm Östergarn 1 för 99 588 706 kr. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 99 495 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 544 988	6 915 327
	Årsavgifter el	662 175	542 423
	Årsavgifter vatten	257 700	237 694
	Hyrer	1 772 658	1 507 098
	Bredband	385 200	384 986
	Övriga intäkter	371 437	521 474
	Bruttoomsättning	<u>10 994 158</u>	<u>10 109 002</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	877 068	823 689
	Reparationer	756 927	851 177
	El	1 282 924	1 332 978
	Uppvärmning	612 508	841 183
	Vatten	180 284	229 806
	Sophämtning	202 877	161 186
	Fastighetsförsäkring	94 751	81 337
	Kabel-TV och bredband	402 492	396 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	84 426	72 603
	Förvaltningsarvoden	439 700	449 689
	Övriga driftkostnader	79 608	59 934
	Planerat underhåll	336 326	197 332
		<u>5 349 890</u>	<u>5 497 500</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	17 031	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	83 230	179 818
	Administrationskostnader	115 731	33 920
	Extern revision	14 723	13 499
	Konsultkostnader	11 700	0
	Medlemsavgifter	47 520	24 720
		<u>289 935</u>	<u>251 958</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	193 195	187 500
	Revisionsarvode	6 440	6 250
	Övriga arvoden	19 320	18 750
	Löner och övriga ersättningar	13 300	17 640
	Sociala avgifter	67 321	57 881
	Övriga personalkostnader	0	7 570
		<u>299 576</u>	<u>295 591</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 525	1 579
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 225	13 550
	Övriga ränteintäkter	553	141
		<u>10 303</u>	<u>15 271</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	683 177	504 618
	Övriga räntekostnader	0	12 576
		<u>683 177</u>	<u>517 194</u>

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	375 972 899	374 084 835
Ingående anskaffningsvärde mark	169 220 165	169 220 165
Årets investeringar	0	1 888 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 193 064	545 193 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 319 133	-12 162 515
Årets avskrivningar	-3 198 575	-3 156 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 517 708	-15 319 133
Utgående redovisat värde	526 675 356	529 873 931
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	193 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	612 000
Summa taxeringsvärde	369 403 000	290 012 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	297 362	297 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 362	297 362
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-188 789	-129 316
Årets avskrivningar	-59 472	-59 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 261	-188 789
Bokfört värde	49 102	108 574
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	58 356	120 344
Skattefordran	0	8 910
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 996 794	2 869 026
Placeringskonto HSB Stockholm	246	246
	2 055 396	2 998 526
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	321 966	319 811
Upplupna intäkter	71 670	55 251
	393 636	375 062

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000
	3 000 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Nordea	4 017	4 017
	4 017	4 017

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp
Nordea Hypotek	39788912850	0,54%	2020-08-17	108 000 040
				108 000 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 108 000 040

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 88 000 040
Årligen amorteras 4 miljoner kr.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 123 196 000 123 196 000

Not 15 Övriga skulder		
Hyreskompensation garage år 1-10	2 215 000	2 215 000
Hyreskompensation garage år 1	-221 500	-221 500
Hyreskompensation garage år 2	-221 500	-221 500
Hyreskompensation garage år 3	-221 500	-221 500
Hyreskompensation garage år 4	-221 500	-221 500
Hyreskompensation garage år 5	-221 500	0
Hyreskompensation garage år 6-10	1 107 500	1 329 000

Not 16		Skulder till kreditinstitut		1 107 000	1 010 000
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				108 000 040	0
				108 000 040	0

Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	116 224	115 224
Momsskuld	109 628	39 008
Inre fond	0	0
Källskatt	2 220	0
Övriga kortfristiga skulder	1 400	1 400
	229 472	155 632

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	75 999	51 178
Förutbetalda hyror och avgifter	758 941	749 592
Övriga upplupna kostnader	466 361	551 761
	1 301 301	1 352 531

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 15/4 2020

Gunnar Lanninge

Isa Wiman

Lars Bergwall

Matilda Hermansson

Petra Engström

Ulrika Fält

Åke Dahlberg

Vår revisionsberättelse har 2020 04 28

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Perrongen i Stockholm, org.nr. 769617-3744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Perrongen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Perrongen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

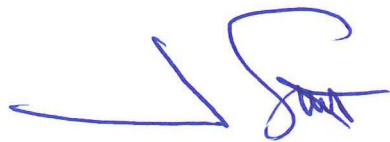
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

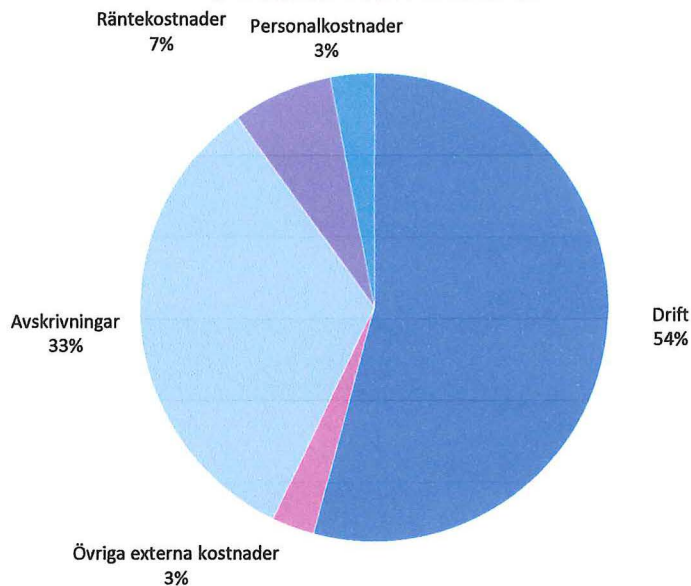
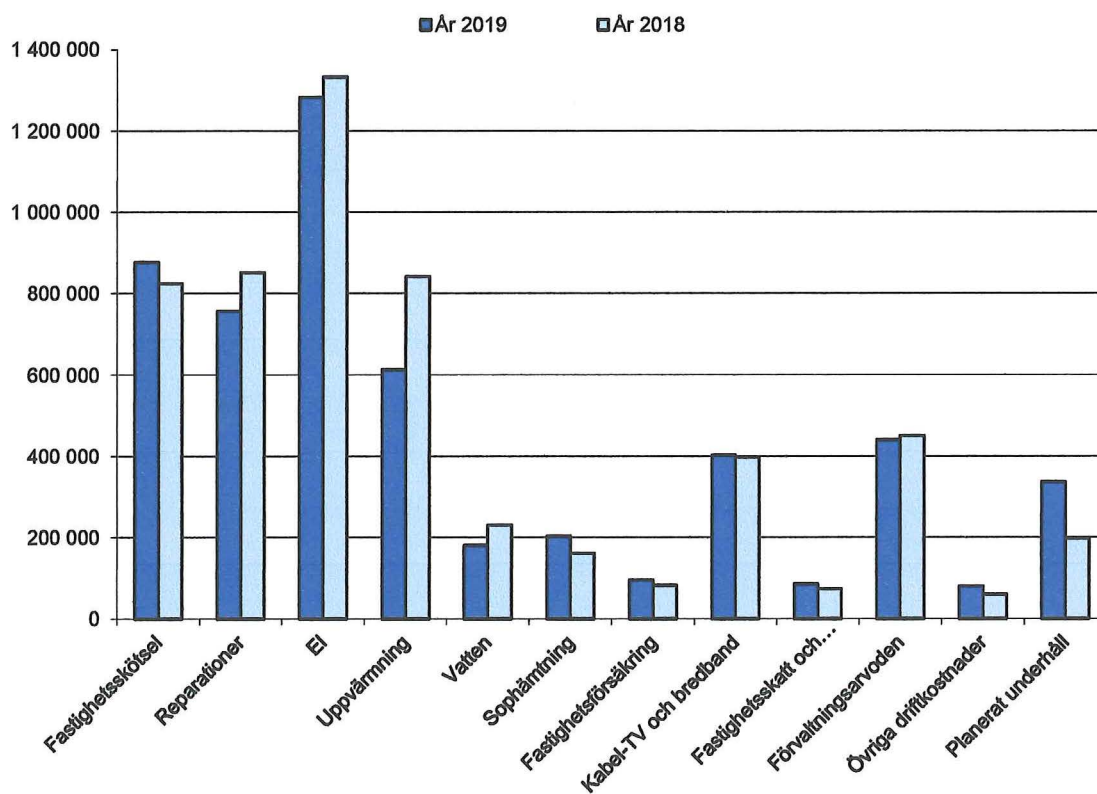
Stockholm den 28/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Billgren
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor