



Årsredovisning 2020

HSB Bostadsrättsförening Tängen i Stockholm
Org. Nr. 716418-6939





Org Nr: 716418-6939

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Org.nr: 716418-6939

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 716418-6939

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

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 fastigheterna Minneberg 1-6 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	304	22 211
Lokaler	21	1 451
Parkeringar och garageplatser	4	0

Föreningens fastigheter är byggda 1985 och har värdeår 1985 .

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och lokaler som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 497 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser.

Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tangens andel är 33,021 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Samfälligheten hade sin årsstämma den 3 juni 2020 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

Arvodet till de 12 styrelsemedlemmarna i samfälligheten har utgått med sammanlagt 6 inkomstbasbelopp. Tangens del av arvoden 2020 är 132 348 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Utbyte av tre tvättmaskiner, tre torkskåp och en torktumlare.
Byte av belysning i källare och vindsförråd.
Brandvarnare har delats ut till alla lägenheter och brandsläckare har installerats i varje port.
Ommålning av trapphus och byte av belysning.

Underhållsåtgärder yttre miljö

Två gånger om året görs en marksyn tillsammans med HSB Mark. Då bedöms bl.a behovet av underhåll av rabatter och buskar samt reparationer på dagis och uteplatser. Lekplatsbesiktning genomfördes i augusti 2020.

Föreningen har fortsatt att nyplantera vårlökar i rabatterna som blommar innan perennerna kommer upp i maj. Det har blivit mycket uppskattat.

Namnskyltar har satts ut i rabatterna så vi får möjlighet att lära oss namnen på fler perenner.
Julgranar sattes upp på gårdarna och vid Båtviken.
Spaljéer har renoverats och ett nytt staket satts upp vid port 59.

Underhållsåtgärder i samfälligheten

Projektering för utbyggnad av garage P2.
Nya garagegrindar i båda P-husen.
Pingisrummet har renoverats. Det är nymålat och ett nytt golv har lagts. Belysningen har förstärkts och ett nytt och bättre pingisbord finns på plats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Avlopp	Stampspolning med filmning
2021	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2021	Portar	Översyn av passersystem
2021	Hissar	Start av renovering för hissarna
2021	Yttre miljö	Renovering av sättningar på gården vid 69
2021	Yttre miljö	Byte av röklucka vid port 87-89
2021	Yttre miljö	Flyttning av spaljé vid port 75 till rätt sida av röklucka
2021	Yttre miljö	Renovering av ruttna spaljéer



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus	Ommålning av trapphus och byte av belysning
2020	Entréer	Byte av utvändig belysning
2020	Tak	Byte av tätningar under taknock (nockband) och byte av underlagsmaterial i ränndalarna
2020	Trapphus	Byte av tätningslister och översyn av sopnedkastluckor
2020	Yttre miljö	Renovering av spaljé vid port 69 och en ny vid port 71
2020	Yttre miljö	Nytt staket vid port 59
2020	Ventilation	Start av obligatorisk ventilationskontroll
2020	Brand	Brandvarnare delas ut till alla lägenheter
2020	Brand	Installation av brandsläckare i varje port
2020	Gästlägenhet	Renovering och byte av möbler
2020	Källarförråd	Byte av belysning
2020	Vindsförråd	Byte av belysning
2019	Tvättstuga	Uppdatering av tvättmaskiner till varmvattenanslutning
2019	Ventilation	Montering av nya fläktar
2019	Byggnad	Byte av 6 rökluckor till skyddsrum
2018	Byggnad	Legionella sanering
2018	Lägenhet	Injustering av handdukstorkar
2017	Fasad	Plåtarbeten på fasad
2016	Tak	Renovering av gångbroar och snörasskydd
2016	Fasad	Fordring av list mellan putsfasad och tegelfasad
2016	Trapphus	Slipning av golv
2005-2015	Tvättstugor	Renovering av samtliga tvättstugor
2014	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2014	Vattenventiler	Byttes ut i samtliga badrum
2013-2014	Fasad och balkonger	Tvätt av de fasader och balkonger som vetter mot sjön
2009-2011	Fasad	Fasadfogar mellan betongelementen byttes ut
2009	Energi	Upprättande av energideklaration
2006	Byggnad	Radonmätning
1994	Trapphus	Målning





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har styrelseledamöterna Christer Söderlund och Per Plogmark på egen begäran avgått ur styrelsen. Efter räkenskapets utgång har Klas Johansson, Gunnel Schön och Diana Sundell på egen begäran den 8 februari 2021 avgått ur styrelsen.

Den 21 januari 2021 har Maritza Condori på egen begäran avgått ur valberedningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman uppgick antal röstberättigade till 31 st varav 6 st genom ombud.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Rolf Lindblad
Christer Söderlund
Hans Jedemark
Klas Johansson
Jimmy Jansson
Ann Rosenbeck
Diana Sundell
Margaretha Lindahl
Pia Carlberg

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

Adjungerad

Curt Cederborg

Styrelsen har under 2020-06-17 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning

Styrelsemedlem

Ann Rosenbeck
Margaretha Lindahl
Rolf Lindblad
Hans Jedemark
Klas Johansson
Diana Sundell
Per Plogmark
Gunnel Schön
Pia Carlberg

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot avgått ur styrelsen
Ledamot avgått ur styrelsen
Ledamot avgått ur styrelsen
Ledamot avgått ur styrelsen
HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margaretha Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare under tiden 2020-01-01 till och med 2020-06-17 har varit Hans Jedemark, Klas Johansson, Rolf Lindblad och Margaretha Lindahl. Teckning sker två i förening.

Firmatecknare under tiden 2020-06-17 till och med 2020-12-31 har varit Hans Jedemark, Ann Rosenbeck, Margaretha Lindahl och Klas Johansson. Teckning sker två i förening.

Representanter i Minnebergs samfällighetsförening

Under perioden från 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-17 har haft följande representanter:

Styrelsemedlem

Christer Söderlund
Rolf Lindblad
Margaretha Lindahl
Ann Rosenbeck

Roll

Vice ordförande
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-17 fram till och med 2020-12-31 har haft följande representanter:

Styrelsemedlem

Ann Rosenbeck
Margaretha Lindahl
Rolf Lindblad
Hans Jedemark

Roll

Vice ordförande
Sekreterare
Suppleant
Suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Revisorer

Carin Sohl	Föreningsvald ordinarie
Olle Nevenius	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Curt Cederborg, Allan Gunnarsson, Rolf Lindblad och Ulf Viklund.

Valberedning

Valberedningen består av Hans Kalla, Monika Selahn och Kerstin Franklin till och med den 17 juni 2020 och därefter Kerstin Franklin, Maritza Condori och Karl-Arne Eriksson. Maritza Condori har avgått ur valberedning efter räkenskapsårets slut.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-18.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 415 (411) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 21 (17) överlåtelser skett.

Föreningen har en hemsida med aktuell information om föreningen. Adress: www.brftangen.se

Informationsskriften A-Ö finns på hemsidan med information om hur det är att bo i en bostadsrättsförening. A-Ö kom ut i ny reviderad utgåva 2020.

Övernattningslägenhet

Lägenheten på Svartviksslingan 73 har under 2020 varit uthyrd 157 gästnätter till en hyra av 400 kr/dygn.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Arvoden till styrelsen och andra funktionärer

Arvoden till styrelsen har utgått med 5 inkomstbasbelopp. Ansvarig för gästlägenheten har ersatts med 18 000 kr. Dessutom har ersättning utgått till valberedning, föreningsvald revisor samt för utdelning av årsredovisningen.

Avtal

De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Eon för elleverans
- Fortum för elnät
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Hiss och Elteknik för tillsyn och underhåll av hissar.
- Folksam beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.
- ComHem för kabel-TV.
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Föreningens fastighetslån och räntekostnader

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetslån, tkr	137 264	139 164	141 001	142 902	144 402
Räntekostnad, tkr	1 012	1 136	964	838	855
Snittlåneränta	0.74%	0.82%	0.68%	0.59%	0.59%

Planerat underhåll och yttre underhållsfond

	2020	2019	2018	2017	2016
Planerat underhåll, tkr	6 465	1 480	1 328	1 583	4 324
Yttre underhållsfond, tkr	6 988	10 068	8 382	6 372	4 996

Planerade underhållskostnader 2020, tkr

Ommålning av trapphus och byte av belysning	4 137 838
Byte av belysning i källare och vindsförråd	674 925
Tvätt utrustning	443 794
Obligatorisk ventilationskontroll	312 998
Montering avnockband på tak	181 250
Renovering av gästlägenhet	105 750
Mark, yttre miljö	82 009
Övrigt	11 562
Samfälligheten	515 182
	6 465 308

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	625	625	573	573	572
Totala intäkter kr/kvm*	708	719	651	646	642
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	252	212	181	227	224
Belåning, kr/kvm	5 801	5 881	5 959	6 039	6 103
Räntekänslighet	10%	10%	11%	11%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm	413	434	399	358	356
Energikostnader kr/kvm	136	155	139	127	130

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen 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. 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 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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	16 624	16 584	15 376	15 295	15 188
Resultat efter finansiella poster	-2 408	1 644	1 051	1 893	-912
Soliditet	28%	29%	28%	27%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm****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		16 690 070
Rörelsekostnader	-	18 137 067
Finansiella poster	-	961 468
Årets resultat		-2 408 464
Planerat underhåll	+	6 465 308
Avskrivningar	+	1 909 655
Årets sparande		5 966 498
Årets sparande per kvm total yta		252

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	10 068 647	16 451 381	1 644 063
Reservering till fond 2020			3 385 153	-3 385 153	
Ianspråktagande av fond 2020			-6 465 308	6 465 308	
Balanserad i ny räkning				1 644 063	-1 644 063
Årets resultat					-2 408 464
Belopp vid årets slut	23 970 050	4 861 027	6 988 492	21 175 599	-2 408 464

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

Balanserat resultat	18 095 444
Årets resultat	-2 408 464
Reservering till underhållsfond	-3 385 153
Ianspråktagande av underhållsfond	6 465 308
Summa till stämmans förfogande	18 767 135

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	18 767 135
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm****Resultaträkning**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	16 623 535	16 583 579
Övriga rörelseintäkter	Not 2	66 535	432 670

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 3	-15 467 850	-11 750 076
Övriga externa kostnader	Not 4	-341 890	-279 078
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-417 672	-364 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 909 655	-1 899 539
Summa rörelsekostnader		-18 137 067	-14 293 541

Rörelseresultat

-1 446 997	2 722 708
-------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	51 052	57 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 012 520	-1 136 423
Summa finansiella poster		-961 468	-1 078 645

Årets resultat

-2 408 464	1 644 063
-------------------	------------------





Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	178 250 093	180 149 318
Inventarier och maskiner	Not 9	93 870	0
		<u>178 343 963</u>	<u>180 149 318</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 258	1 258
		<u>1 258</u>	<u>1 258</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 345 222</u>	<u>180 150 576</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 645	2 000
Övriga fordringar	Not 11	5 305 235	8 792 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 042 279	543 854
		<u>6 357 159</u>	<u>9 338 202</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 14	421 132	366 820
Summa omsättningstillgångar		<u>16 778 291</u>	<u>19 705 022</u>
Summa tillgångar		<u>195 123 513</u>	<u>199 855 598</u>



Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 831 077	28 831 077
Yttre underhållsfond		6 988 492	10 068 647
		<u>35 819 569</u>	<u>38 899 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 175 599	16 451 381
Årets resultat		-2 408 464	1 644 063
		<u>18 767 135</u>	<u>18 095 444</u>
Summa eget kapital		<u>54 586 703</u>	<u>56 995 168</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	137 264 401
		<u>0</u>	<u>137 264 401</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	137 264 401	1 900 000
Leverantörsskulder		609 360	793 943
Skatteskulder		158 822	99 644
Övriga skulder	Not 17	0	9 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 504 226	2 792 859
		<u>140 536 809</u>	<u>5 596 029</u>
Summa skulder		<u>140 536 809</u>	<u>142 860 430</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>195 123 513</u>	<u>199 855 598</u>





Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 408 464	1 644 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 909 655	1 899 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	-498 810	3 543 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-505 997	-127 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-423 621	-356 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 428 428	3 059 165
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-104 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-104 300	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 900 000	-1 837 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 900 000	-1 837 500
Årets kassaflöde	-3 432 728	1 221 665
Likvida medel vid årets början	19 158 113	17 936 447
Likvida medel vid årets slut	15 725 385	19 158 113

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



Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

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 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 resultatdisposition 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 277 000 kr.





Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 876 516	13 876 516
Hyror	2 652 601	2 634 711
Övriga intäkter	117 663	72 952
Bruttoomsättning	16 646 780	16 584 179
Avgifts- och hyresbortfall	-23 245	-600
	16 623 535	16 583 579
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsbolag	66 535	432 670
	66 535	432 670
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 648 425	2 960 229
Reparationer	1 792 842	2 239 182
El	528 459	587 440
Uppvärmning	2 204 468	2 651 166
Vatten	475 192	436 666
Sophämtning	0	10 145
Fastighetsförsäkring	328 614	293 405
Kabel-TV och bredband	535	150
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	734 539	718 658
Förvaltningsarvoden	215 500	308 007
Övriga driftkostnader	73 968	64 056
Planerat underhåll	6 465 308	1 480 972
	15 467 850	11 750 076
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	71 702	37 618
Administrationskostnader	149 149	107 139
Extern revision	34 000	24 750
Konsultkostnader	0	22 531
Medlemsavgifter	87 040	87 040
	341 890	279 078
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	307 450	267 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	38 000	33 000
Löner och övriga ersättningar	1 000	2 500
Sociala avgifter	61 222	52 349
	417 672	364 849



Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 663	1 847
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 944	1 936
Ränteintäkter skattekonto	0	364
Ränteintäkter HSB bunden placering	47 138	51 188
Övriga ränteintäkter	308	2 443
	51 052	57 778
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 012 000	1 136 126
Övriga räntekostnader	520	297
	1 012 520	1 136 423





Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 432 174	192 432 174
Ingående anskaffningsvärde mark	16 770 000	16 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 202 174	209 202 174
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 052 856	-27 153 317
Årets avskrivningar	-1 899 225	-1 899 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 952 081	-29 052 856
Utgående redovisat värde	178 250 093	180 149 318
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	285 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 525 040	20 525 040
Taxeringsvärde mark - bostäder	266 000 000	266 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 479 976	9 479 976
Summa taxeringsvärde	581 005 016	581 005 016
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	201 695	201 695
Årets investeringar	104 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 995	201 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-201 695	-201 695
Årets avskrivningar	-10 430	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 125	-201 695
Bokfört värde	93 870	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 258	1 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258	1 258
Andel i HSB Stockholm	500	500



Org Nr: 716418-6939

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	982	1 055			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 364 102	6 853 085			
Placeringskonto HSB Stockholm	1 940 151	1 938 207			
	5 305 235	8 792 348			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	945 147	456 564			
Upplupna intäkter	97 132	87 290			
	1 042 279	543 854			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	10 000 000			
	10 000 000	10 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Nordea	410 264	355 951			
Nordea plusgiro	5 000	5 001			
Swedbank	5 868	5 868			
	421 132	366 820			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788877230	0,81%	2021-01-20	6 770 000	775 000
Nordea	39788877249	0,81%	2021-01-20	14 050 072	250 000
Nordea	39788877257	0,81%	2021-01-20	17 957 333	250 000
Nordea	39788926193	0,53%	2021-09-15	19 255 903	0
Nordea	39798238397	0,40%	2021-10-12	39 604 469	0
Nordea	39798238400	0,39%	2021-20-29	39 626 624	625 000
				137 264 401	1 900 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					127 764 401
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
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				172 483 000	172 483 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				137 264 401	1 900 000
				137 264 401	1 900 000





HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17	Övriga skulder	
Övriga kortfristiga skulder	0	9 583
	0	9 583
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	131 810	151 512
Förutbetalda hyror och avgifter	1 732 845	1 908 414
Övriga upplupna kostnader	639 571	732 933
	2 504 226	2 792 859

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



HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

.....		
Ann Rosenbeck	Hans Jedemark	Margaretha Lindahl

.....	
Pia Carlberg	Rolf Lindblad

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....	
Carin Sohl	Daniel Yousif
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tangen i Stockholm, org.nr. 716418-6939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden	Grund för uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.
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 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 tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.	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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.	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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	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 fortlopande 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 tryggsätt.

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 / 2021

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

.....
Carin Sohl
Av föreningen vald revisor





HSB – där möjligheterna bor
Bostadsrättsföreningen Tangen
www.brftangen.se