



Org Nr: 716418-6939

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Org.nr: 716418-6939

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 föreningslokaler i 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.

Samfällighetens styrelse har under 2021-01-01 fram till stämman 2021-06-17 bestått av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Efter stämman 2021-06-17 till 2021-12-31 har styrelsen bestått av 6 ordinarie ledamöter och 5 suppleanter.

Arvodet till de 12 styrelsemedlemmarna i samfälligheten har utgått med sammanlagt 6 inkomstbasbelopp. Efter stämman 2021-06-17 har arvodet till 11 styrelsemedlemmar utgått med sammanlagt 5,5 inkomstbasbelopp. Tangens del av arvoden 2021 är 132 348 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna kommer höjas från och med 202101 med 5%.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Utbyte av sex tvättmaskiner och ett torkskåp.
Renovering av lokalen port 57 för uthyrning.
Uppsättning av bild i hisskorg.
Snörasskydd installerat på förskolan Tangen.

Underhållsåtgärder yttre miljö

Två gånger om året görs en marsyn tillsammans med HSB Mark. Då bedöms bl.a behovet av underhåll av rabatter och buskar samt reparationer utvändigt på förskola och vid uteplatser. Lekplatsbesiktning genomfördes i augusti 2021. Stickgatans rabatter har på en del ställen förnyats och nya papperskorgar kommer att ersätta de befintliga.

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

Renovering av sättningar på gården vid port 69 har genomförts. Spaljéer har renoverats och byte av röklucka har gjorts vid port 87 och 89.

Julgranar sattes upp på gårdarna och vid Båtviken under juletid.

Underhållsåtgärder i samfälligheten

Två nya värmepumpar har installerats som har medfört lägre uppvärmningskostnader.
Renovering av lokalen Badviken.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Avlopp	Stamspolning med filmning
2022	Utemiljö	Låsbara grindar
2022	Utemiljö	Tvätt av balkonger
2022	Portar	Översyn av passersystem.
2022	Hissar	Renovering av de sex återstående hissarna
2022	Utemiljö	Renovering av ruttna spaljéer
2022	Förskolor	Åtgärd av ventilationssystem
2022	Förskolan Tangen	Åtgärd avlopp.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2021	Hissar	Renovering av 10st hissar
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
2020	Tak	Byte av tätningar under taknock (nockband) och byte av underlagsmaterial i rännalarna
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

Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har styrelseledamoten Rolf Lindblad avgått på egen begäran ur styrelsen den 16e oktober 2021.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18 genom poströstning. Vid stämman uppgick antalet röstberättigade till 89st.

En extrastämma hölls 2021-09-19 med anledning ombyggnaden av parkeringsbyggnad P2. Vid stämman uppgick antalet röstberättigade till 145st varav 123st var poströster och 22st närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2021-01-01 fram till stämman 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann Rosenbeck	Ordförande
Margaretha Lindahl	Vice Ordförande
Hans Jedemark	Ledamot
Rolf Lindblad	Ledamot
Pia Carlberg	HSB Ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-18 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann Rosenbeck	Ledamot
Carina Vibenius	Ledamot
Erik Jandorff	Ledamot
Eva Pavellas	Ledamot
Hans Jedemark	Ledamot
Johan Hofgren	Ledamot
Margareta Haglund	Ledamot
Margaretha Lindahl	Ledamot
Rolf Lindblad (avgick 16 oktober 2021)	HSB-ledamot
Pia Carlberg (avgick 1 januari 2022)	HSB-ledamot
Olivia Eklund	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Rosenbeck, Hans Jedemark, Eva Pavellas och Erik Jandorff.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Under tiden 2021-01-01 till 2021-05-18 har Hans Jedemark, Ann Rosenbeck och Margaretha Lindahl varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

Under tiden 2021-05-18 till 2021-12-31 har Hans Jedemark, Ann Rosenbeck, Johan Hofgren och Margaretha Lindahl varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

Representanter i Minnebergs samfällighetsförening

Under tiden 2021-01-01 fram till stämman 2021-06-17 har Tangen haft följande representanter:

Styrelsemedlem	Roll
Ann Rosenbeck	Vice ordförande
Margaretha Lindahl	Sekreterare
Rolf Lindblad	Suppleant
Hans Jedemark	Suppleant

Under tiden 2021-06-17 till 2021-12-31 har Tangen haft följande representanter:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Jedemark	Ledamot
Margaretha Lindahl	Sekreterare
Ann Rosenbeck	Suppleant

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Revisorer

Olle Nevenius	Föreningsvald ordinarie
Seve van der Graaf	Föreningsvald suppleant
Maria Sukhova	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Franklin och Annika Björkman.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-22.

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 418 (415) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 26 (21) 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 2021 varit uthyrd 202 gästnätter till en hyra av 400 kr/dygn.

Arvoden till styrelsen och andra funktionärer

Arvoden till styrelsen har utgått med 6 inkomstbasbelopp. Ansvarig för gästlägenheten har ersatts med 18 000 kr. Dessutom har ersättning utgått till valberedningen föreningsvald revisor samt för utdelning av årsredovisningen.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

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 snöoras.
- Eon för elleverans
- Fortum för elnät
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Hiss och Elteknik samt Hissen AB för tillsyn och underhåll av hissar samt renovering av hissar.
- Folksam beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.
- ComHem för kabel-TV.

Föreningens fastighetslån och räntekostnader

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetslån, tkr	135 364	137 264	139 164	141 001	142 902
Räntekostnad, tkr	599	1 012	1 136	964	838
Snittlåneränta	0,44%	0.74%	0.82%	0.68%	0.59%

Planerat underhåll och yttre underhållsfond

	2021	2020	2019	2018	2017
Planerat underhåll, tkr	8 472	6 465	1 480	1 328	1 583
Yttre underhållsfond, tkr	4 671	6 988	10 068	8 382	6 372

Planerade underhållskostnader 2021, kr

Brandskydd	26 625
Tvätt utrustning	314 275
Hiss	4 237 896
Tak	62 503
Markytor	858 250
Renovering av gästlägenhet	174 813
Samfälligheten	2 797 811
	<u>8 472 173</u>

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	208	252	212	181	227
Skuldsättning, kr/kvm	5 721	5 801	5 881	5 959	6 039
Räntekänslighet, %	10%	10%	10%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	174	136	155	139	127
Driftskostnad, kr/kvm*	471	413	434	399	358
Årsavgift, kr/kvm	625	625	625	573	573
Totala intäkter, kr/kvm*	704	708	719	651	646

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	16 600	16 624	16 584	15 376	15 295
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 470	-2 408	1 644	1 051	1 893
Soliditet %	26%	28%	29%	28%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 bostadsrätts 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.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		16 599 677
Rörelsekostnader	-	21 517 360
Finansiella poster	-	552 450
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-5 470 133
Planerat underhåll	+	8 472 173
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 909 655
Årets sparande		4 911 695
Årets sparande per kvm total yta		208

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	6 988 492	21 175 599	-2 408 464
Reservering till fond 2021			6 154 966	-6 154 966	
Ianspråktagande av fond 2021			-8 472 173	8 472 173	
Balanserad i ny räkning				-2 408 464	2 408 464
Årets resultat					-5 470 133
Belopp vid årets slut	23 970 050	4 861 027	4 671 285	21 084 342	-5 470 133

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

Balanserat resultat	18 767 135
Årets resultat	-5 470 133
Reservering till underhållsfond	-6 154 966
Ianspråktagande av underhållsfond	8 472 173
Summa till stämmans förfogande	15 614 209

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	15 614 209
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 599 677	16 623 535
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	66 535
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-18 801 527	-15 467 850
Övriga externa kostnader	Not 4	-313 901	-341 890
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-492 277	-417 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 909 655</u>	<u>-1 909 655</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-21 517 360</u>	<u>-18 137 067</u>
Rörelseresultat		-4 917 683	-1 446 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	50 286	51 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-602 736</u>	<u>-1 012 520</u>
Summa finansiella poster		<u>-552 450</u>	<u>-961 468</u>
Årets resultat		-5 470 133	-2 408 464

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	176 350 869	178 250 093
Inventarier och maskiner	Not 9	83 440	93 870
		<u>176 434 309</u>	<u>178 343 963</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>176 435 567</u>	<u>178 345 222</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-10 665	9 645
Övriga fordringar	Not 11	4 022 146	5 305 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 066 552	1 042 279
		<u>5 078 033</u>	<u>6 357 159</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	8 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 14	86 363	421 132
Summa omsättningstillgångar		<u>13 164 396</u>	<u>16 778 291</u>
Summa tillgångar		<u>189 599 963</u>	<u>195 123 513</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 831 077	28 831 077
Yttre underhållsfond	4 671 285	6 988 492
	<u>33 502 362</u>	<u>35 819 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 084 342	21 175 599
Årets resultat	-5 470 133	-2 408 464
	<u>15 614 209</u>	<u>18 767 135</u>
Summa eget kapital	<u>49 116 571</u>	<u>54 586 703</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 78 860 372	<u>0</u>
	<u>78 860 372</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 56 504 029	137 264 401
Leverantörsskulder	66 103	609 360
Skatteskulder	78 117	158 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 4 974 771	2 504 226
	<u>61 623 020</u>	<u>140 536 809</u>
Summa skulder	<u>140 483 392</u>	<u>140 536 809</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>189 599 963</u>	<u>195 123 513</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 470 133	-2 408 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 909 655	1 909 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 560 478	-498 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 318	-505 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 846 583	-423 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 717 213	-1 428 428
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-104 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-104 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 900 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 900 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-3 617 213	-3 432 728
Likvida medel vid årets början	15 725 385	19 158 113
Likvida medel vid årets slut	12 108 172	15 725 385

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

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.

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 876 516	13 876 516
Hyror	2 741 294	2 652 601
Övriga intäkter	60 347	117 663
Bruttoomsättning	<u>16 678 157</u>	<u>16 646 780</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 600	-23 245
Hyresförluster	<u>-23 880</u>	<u>0</u>
	16 599 677	16 623 535
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>66 535</u>
	0	66 535
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 107 887	2 648 425
Reparationer	1 722 321	1 792 842
El	499 486	528 459
Uppvärmning	3 170 691	2 204 468
Vatten	452 142	475 192
Fastighetsförsäkring	354 903	328 614
Kabel-TV och bredband	257	535
Fastighetskatt och fastighetsavgift	743 586	734 539
Förvaltningsarvoden	218 013	215 500
Övriga driftkostnader	60 068	73 968
Planerat underhåll	8 472 173	6 465 308
	<u>18 801 527</u>	<u>15 467 850</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 688	71 702
Administrationskostnader	127 735	149 149
Extern revision	28 000	34 000
Konsultkostnader	2 438	0
Medlemsavgifter	87 040	87 040
	<u>313 901</u>	<u>341 890</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	349 000	307 450
Revisionsarvode	20 000	10 000
Övriga arvoden	41 350	38 000
Löner och övriga ersättningar	0	1 000
Sociala avgifter	81 927	61 222
	<u>492 277</u>	<u>417 672</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 162	1 663
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 820	1 944
Ränteintäkter skattekonto	1 275	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	45 375	47 138
Övriga ränteintäkter	655	308
	50 286	51 052
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	598 895	1 012 000
Övriga räntekostnader	3 841	520
	602 736	1 012 520

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-30 952 081	-29 052 856
Årets avskrivningar	-1 899 225	-1 899 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 851 305	-30 952 081
Utgående redovisat värde	176 350 869	178 250 093
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	305 995	201 695
Årets investeringar	0	104 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 995	305 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-212 125	-201 695
Årets avskrivningar	-10 430	-10 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 555	-212 125
Bokfört värde	83 440	93 870
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 258	1 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258	1 258
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	337	982
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 579 838	3 364 102
Placeringskonto HSB Stockholm	1 441 970	1 940 151
	4 022 146	5 305 235
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	426 332	945 147
Upplupna intäkter	640 220	97 132
	1 066 552	1 042 279

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann Rosenbeck

.....
Carina Vibenius

.....
Erik Jandorff

.....
Eva Pavellas

.....
Hans Jedemark

.....
Johan Hofgren

.....
Margareta Haglund

.....
Margaretha Lindahl

.....
Olivia Eklund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Olle Nevenius

.....
Maria Sukhova

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, 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 Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Nevenius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN ROSENBECK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:48:42



HANS JEDEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:05:13



ERIK JANDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:13:57



MARGARETHA LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 15:11:00



MARGARETA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:38:56



EVA PAVELLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:18:39



CARINA VIBENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:15:43



JOHAN HOFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:53:52



OLIVIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:22:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 06:54:42



OLOF NEVENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 20:52:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 06:53:53



OLOF NEVENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 21:15:52

