

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Helene Charlotte Rinse Thörnberg	Ordförande
Beatrice Tanja Maria Carlson	Ledamot
Eva Anne-Kathrine Kian Höckert	Ledamot
Carolina Lindhe	Ledamot

Ann-Christine Birgitta Viita	Suppleant
Stefan Charles Williamsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 1	1948	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 3 flerbostadshus.

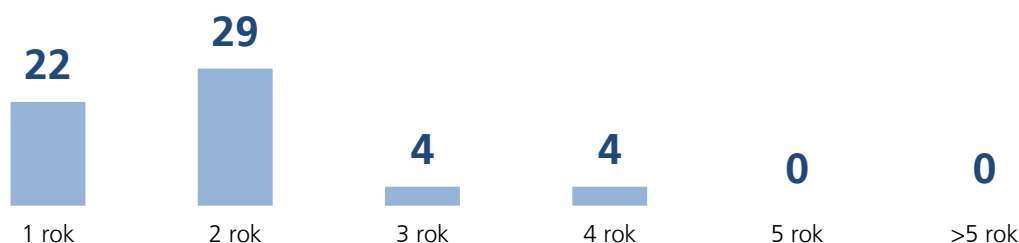
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 207 m<sup>2</sup>, varav 2 936 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 271 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria Esplanden	143 m <sup>2</sup>	2021-12-31
BoonUma, butik Asiatisk mat	70 m <sup>2</sup>	2021-11-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Trapphusmålning	2019
Energideklaration	2018
Stamspolning	2018
Ny undercentral för fjärrvärme	2018
OVK (ej godkänd)	2018
Tvättstugor renoverades och försågs med nya maskiner	2013
Installation av fiber i lägenheter och lokaler	2012
Samtliga skorstenar och rökanaler installerades	2010
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009
Fönster och balkongdörrar fick plåtbeklädnad och ett extra fönsterglas i innerbågen	2009
utbyte av balkongfronter	2007
Elledningar i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen byttes ut	2003 - 2004
Stambyte	1998 - 1999

Planerat underhåll	År
Ett flertal stora åtgärder.	2020-2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Brandskydd	Brandsäkra AB
Övervakning/drift av undercentral för fjärrvärme	Energisparkonsult

### Föreningens ekonomi

Ekonomin är god med mycket låg belåning och en hög amortering med 220tkr per år. Den nya underhållscentralen har sänkt kostnaderna med 130tkr.

För de stora åtgärder som krävs kommer föreningen att låna och nyckeltalet lån/kvm beräknas även fortsatt att ligga relativt lågt, kring ca 7000kr/kvm.

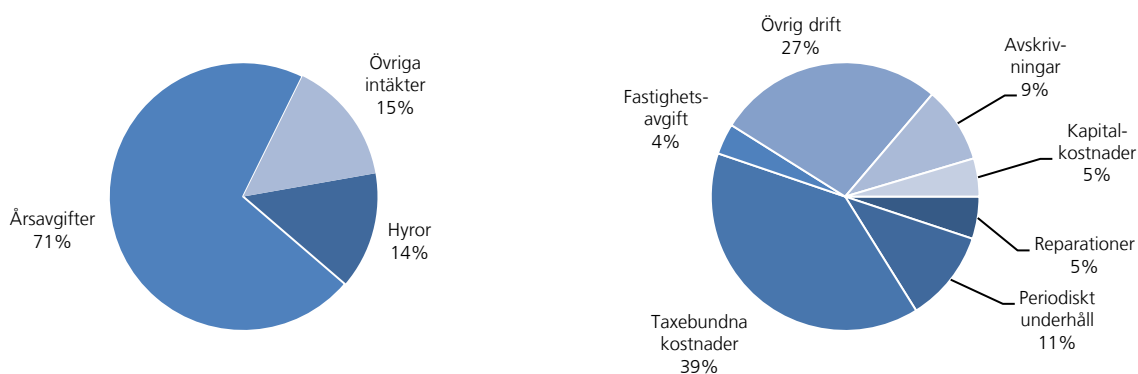
Trots en del renoveringsåtgärder och konsultkostnader har föreningen ett större kassasaldo vid årets slut än vid årets början.

Ny underhållsplan liksom en flerårsbudget kommer att tas fram i början av 2021 så snart renoveringarna står klara.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>749 970</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	2 562 811
Finansiella intäkter	304
Minskning kortfristiga fordringar	245 772
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	432 981
	<b>3 241 868</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 179 239
Finansiella kostnader	114 856
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	220 000
	<b>2 514 096</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 477 742</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>727 772</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Riksbyggen till SBC, Sveriges BostadsrättersCentrum AB, i syfte att få bättre service och lägre kostnader. Något som vi kan konstatera har fallit mycket väl ut.

Den nya undercentralen som installerades i november 2018 har kunnat utvärderas med mycket glädjande siffror. Kostnaden för fjärrvärmens som är en av föreningens största kostnader har minskat med ca 30%.

Fastighetsskötsel och städning har bytts från Riksbyggen till en privat aktör, Peter Wallin, enskild firma. Även detta har inneburit en markant förbättring och service.

Föreningen har även placerat ut två stora planteringscylindrar i cortenstål vid varje entré med perenna planteringar.

Under året har planering för 2020 års renoveringsåtgärder tagit en hel del tid och styrelsen har behövt teknisk expertis för att kunna bedöma lösning på såväl de åtgärder som krävs i enlighet med den icke godkända OVK:n som omfattningen av balkongernas renoveringsbehov och övriga åtgärder som skulle ha genomförts under 2019. Med stöd av den expertis styrelsen anlitat har vi efter genomgång av det totala behovet i fastighetens underhåll beslutat att tidigarelägga flera andra stora och kommande renoveringsåtgärder för att nå största möjliga kostnadseffektivitet och energibesparing, Allt i syfte att sänka våra löpande kostnader och samtidigt få en inomhusmiljö av högsta standard.

Trapphusen har renoverats och målats om under december 2019 men kostnaden för detta går dock på nästa års resultat. Kostnaden ligger på ca 440tkr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	620
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 442	975
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 204	2 279
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	84
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	97
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	33
Soliditet (%)	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	-826
Nettoomsättning (tkr)	2 518	2 386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 936 m<sup>2</sup> bostäder och 271 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	110 100	0	0	110 100
Uppskrivningsfond	103 434	0	0	103 434
Fond för yttre underhåll	2 686 764	458 000	-1 108 475	3 337 239
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 900 298</b>	<b>458 000</b>	<b>-1 108 475</b>	<b>3 550 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 008 020	-458 000	282 215	-1 832 235
Årets resultat	35 820	35 820	826 260	-826 260
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 972 200</b>	<b>-422 180</b>	<b>1 108 475</b>	<b>-2 658 495</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>928 097</b>	<b>35 820</b>	<b>0</b>	<b>892 278</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 550 020
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-458 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 972 200</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>279 939</u>
<b>-1 692 261</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 518 442	2 386 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 369	116 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 562 811</b>	<b>2 503 332</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 914 093	-2 676 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 770	-228 399
Personalkostnader	Not 6	-81 376	-88 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 200	-233 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 412 439</b>	<b>-3 226 349</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>150 372</b>	<b>-723 017</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		304	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 856	-103 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 552</b>	<b>-103 243</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>35 820</b>	<b>-826 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 820</b>	<b>-826 260</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 652 383	6 885 583
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 652 383</b>	<b>6 885 583</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 652 383</b>	<b>6 885 583</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 625	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 386 943	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 709	279 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 420 277</b>	<b>279 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		91 330	749 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>91 330</b>	<b>749 970</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 518 607</b>	<b>1 029 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 170 990</b>	<b>7 915 190</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 100	110 100
Uppskrivningsfond		103 434	103 434
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 686 764	3 337 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 900 298</b>	<b>3 550 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 008 020	-1 832 235
Årets resultat		35 820	-826 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 972 200</b>	<b>-2 658 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>928 097</b>	<b>892 278</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 250 000	6 470 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 250 000</b>	<b>6 470 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	220 000	220 000
Leverantörsskulder		412 971	126 838
Skatteskulder		0	8 858
Övriga skulder		41 077	65 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 845	131 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>985 893</b>	<b>552 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 170 990</b>	<b>7 915 190</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 År	50 År
Fastighetsförbättringar	50 År	50 År
Markanläggning	25 År	25 År
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 819 584	1 819 584
Hyror lokaler	286 950	193 987
Hyror parkering	52 750	52 600
Hyror garage	9 600	6 600
Hyror förråd	11 400	0
Hysesrabatt	0	-1 354
Vattenintäkter	280 192	30 000
Elintäkter	38 783	285 058
Avgift andrahandsuthyrning	19 180	0
Öresutjämning	3	1
	<b>2 518 442</b>	<b>2 386 476</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	21 788	0
Återbäring försäkringsbolag	1 598	0
Övriga intäkter	20 983	116 856
	<b>44 369</b>	<b>116 856</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 194	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 400	15 019
	Snöröjning/sandning	46 621	42 457
	Städning entreprenad	46 625	81 500
	Sotning	0	22 145
	Myndighetstillsyn	25 329	0
	Gemensamma utrymmen	3 000	0
	Garage	100	0
	Gård	13 725	0
	Serviceavtal	0	26 300
	Förbrukningsmateriel	15 455	4 976
	Brandskydd	15 195	41 684
	Fordon	2 875	0
		<b>314 518</b>	<b>234 082</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	21 500	0
	Gemensamma utrymmen	13 166	5 178
	Tvättstuga	1 951	1 982
	Entré/trapphus	10 010	0
	Lås	36 117	0
	Installationer	0	15 974
	VVS	24 368	1 742
	Värmeanläggning/undercentral	9 981	31 858
	Ventilation	258	0
	Huskropp utvändigt	0	4 048
	Fasad	11 025	0
		<b>128 376</b>	<b>60 782</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	279 939	0
	VVS	0	66 250
	Värmeanläggning	0	935 975
	Ventilation	0	106 250
		<b>279 939</b>	<b>1 108 475</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 172	262 700
	Värme	288 741	439 144
	Vatten	298 416	303 943
	Sophämtning/renhållning	113 540	93 388
		<b>988 869</b>	<b>1 099 174</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 378	37 582
	Kabel-TV	56 128	0
	Bredband	5 042	42 096
		<b>109 548</b>	<b>79 678</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 843</b>	<b>94 343</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 914 093</b>	<b>2 676 534</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	4 882	0
	Medlemsinformation	1 681	0
	Tele- och datakommunikation	501	475
	Inkassering avgift/hyra	0	510
	Hysesförluster	120	32
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	26 625
	Föreningskostnader	5 375	1 352
	Förvaltningsarvode	66 040	163 832
	Administration	15 525	24 253
	Korttidsinventarier	1 820	0
	Konsultarvode	59 488	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	0
	Övriga driftskostnader	0	11 320
	OBS konto	3 418	0
		<b>183 770</b>	<b>228 399</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 455	65 000
	Löner	0	829
	Kostnadsersättningar	540	1 964
	Sociala kostnader	14 381	20 423
		<b>81 376</b>	<b>88 215</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	159 486	159 486
	Förbättringar	54 486	54 486
	Markanläggning	19 227	19 227
		<b>233 200</b>	<b>233 200</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 353 172	11 353 172
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 353 172</b>	<b>11 353 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 467 589	4 700 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-233 200	-233 200
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 700 789</b>	<b>4 467 589</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 652 383</b>	<b>6 885 583</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 000	270 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 876 000	21 515 000
	Taxeringsvärde mark	11 884 000	11 231 000
		<b>35 760 000</b>	<b>32 746 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 600 000	31 200 000
	Lokaler	1 160 000	1 546 000
		<b>35 760 000</b>	<b>32 746 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 702	84 702
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 702</b>	<b>84 702</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 702	84 702
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 702</b>	<b>-84 702</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	65	388
	Skattefordran	466	0
	Klientmedel hos SBC	1 386 412	0
		<b>1 386 943</b>	<b>388</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	16 677	15 024
	Kabel-TV	14 032	14 032
	Övrig skuld	0	250 193
		<b>30 709</b>	<b>279 249</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 337 239	0
	Reservering enligt stadgar	458 000	3 337 239
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 108 475	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 686 764</b>	<b>3 337 239</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		<b>Räntesats</b>	
		<b>2019-12-31</b>	
		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	1,950 %	2 400 000
	Swedbank	1,720 %	2 400 000
	Sparbanken	1,460 %	1 670 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 470 000</b>
			<b>6 690 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000
			<b>6 250 000</b>
			<b>6 470 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 370 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 367 170	9 367 170

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	26 137	24 000
	Värme	43 324	49 500
	Vatten	0	25 000
	Sophämtning	14 983	2 400
	Extern revisor	17 000	17 000
	Ränta	6 921	6 851
	Avgifter och hyror	203 480	6 911
		<b>311 845</b>	<b>131 662</b>



## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2019 skulle ett planerat underhåll av balkonger, hängrännor inkl stuprör samt puts av husets sockel ha genomförts. Föreningen skulle även ha åtgärdat en icke godkänd OVK Obligatorisk ventilationskontroll från nov/dec 2018 pga dålig/obefintlig tilluft.

För en bedömning av OVK-åtgärden samt balkongernas status har teknisk konsult hjälp tagits in från SBC. Vid genomgången av husets behov och status har vi beslutat att tidigarelägga flera andra stora och kommande renoveringsåtgärder för att nå största möjliga kostnadseffektivitet och energibesparing, Allt i syfte att påverka våra kostnader. Det innebär utvändigt tilläggsisolering av huset som möjliggör tillförande av tilluft med värmeväxlare inkl ny puts, totalrenoverade balkonger och balkongplattor samt nya treglasfönster. Tilläggsisolering sker även på taket. Dessa åtgärder kommer att vara såväl energibesparande samt innebära en mycket god inomhusmiljö. 2021 när renoveringarna står klara kommer en ny teknisk underhållsplan att tas fram.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 28/4 2020



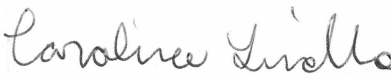
Helene Charlotte Rinse Thörnberg  
Ordförande



Beatrice Tanja Maria Carlson  
Ledamot




Eva Anne-Kathrine Kian Höckert  
Ledamot



Carolina Lindhe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020



Kenneth Elton  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hinden, org.nr 714400-0572

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hinden för år 2019.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

#### *Revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Hinden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 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 den revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 6 maj 2020



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)