

HSB:s Brf Bruket

716418-6798

Årsredovisning

**För räkenskapsåret
2019**



Förvaltningsberättelse för HSB BRF Bruket i Ekerö

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tappsund 1:58 i Ekerö Kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Ekerö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	125	9 233
Lokaler	2	123
Parkeringar och garageplatser	120	0

Föreningens fastighet är byggd år 1988. Värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. Obs ersätter inte hemförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Tappströms samfällighetsförening som levererar värmen till föreningen. Föreningens andel är 29,3 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Vi har målat resterande förråd och dörrar på förråden.
Vi har börjat måla skorstenar och renovera vindskidor på 2 huskroppar.
Resterande kommer att genomföras under 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Under hösten har vi genomfört en extrastämma om hur vi ska värma våra hus i framtiden. Det blev bestämt att vi ska borra efter bergvärme och det kommer att utföras under sommaren och hösten 2020. Det är ett så omfattande arbete så vi kommer att satsa på bara det under 2020.		

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Byggdes boulebana.
2018	Tvättstuga	Renoverat 1 tvättstuga med nya maskiner.
2018	Parkeringsplatser	Breddat parkeringsplatser och kompletterat med belysning.
2018 - 2019	Garagelängor och förråd	Målat garagelängor och förråd.
2006 - 2019	Hissar	Renoverat 10 st hissar återstår 1 st.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 27 medlemmar som var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2019-10-08. För att rösta om hur vi ska värma upp våra hus i framtiden.
Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 4 fullmakter fanns. Alla var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB BRf Bruket i Ekerö

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Yvonne Sjöberg	Ordförande
Kjell-Erik Börjesson	Vice ordförande
Eva-Britt Söderlund	Sekreterare
Anders Gillners	Ledamot
Solweig Winberg	Ledamot
Jan Lindman	Ledamot
Jan Domagala	Ledamot
Ann-Katrine Dandebj	HSB ledamot
Mika Tuomikoski	Suppleant
Karl Olof Dahlberg	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-21 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Yvonne Sjöberg	Ordförande
Kjell-Erik Börjesson	Vice ordförande
Eva-Britt Söderlund	Sekreterare
Anders Gillners	Ledamot
Solweig Winberg	Ledamot
Anders Ekman	Ledamot
Ann-Katrine Dandebj	HSB ledamot
Mika Tuomikoski	Suppleant
Bo Eriksson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell-Erik Börjesson, Anders Gillners, Solweig Winberg och Jan Lindman som ordinarie ledamöter.

Mika Tuomikoski och Bo Eriksson som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Sjöberg, Kjell-Erik Börjesson, Eva Britt Söderlund och Anders Gillners. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Röcklinger	Föreningsvald ordinarie
Ann-Marie Berggren	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Solweig Winberg.

Valberedning

Valberedningen består av Pia Love Börjesson och Britt Eurén.

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 september 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Förvaltningsberättelse för HSB BRf Bruket i Ekerö

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 148 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 8 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	857	894	894	857	857
Totala intäkter kr/kvm	920	954	990	918	921
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	311	347	379	283	268
Belåning, kr/kvm	7 834	7 940	8 058	8 170	8 229
Räntekänslighet	9%	9%	9%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	442	464	445	405	379
Energikostnader kr/kvm	180	183	180	165	139

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för HSB BRF Bruket i Ekerö

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 632	8 927	9 263	8 588	8 617
Resultat efter finansiella poster	1 332	803	1 248	927	-824
Soliditet	20%	19%	18%	15%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 631 525
Rörelsekostnader	- 6 492 897
Finansiella poster	- 806 731
Årets resultat	1 331 897
Planerat underhåll	+ 680 475
Avskrivningar	+ 893 404
Årets sparande	2 905 776
Årets sparande per kvm total yta	311

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 085 008	0	6 798 554	2 749 766	803 408
Reservering till fond 2019			3 018 000	-3 018 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-680 475	680 475	
Balanserat i ny räkning				803 408	-803 408
Årets resultat					1 331 897
Belopp vid årets slut	7 085 008	0	9 136 079	1 215 648	1 331 897

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 553 173
Årets resultat	1 331 897
Reservering till underhållsfond	-3 018 000
Ianspråktagande av underhållsfond	680 475
Summa till stämmans förfogande	2 547 545

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 547 545
-------------------------	-----------

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

**HSB BRf Bruket i Ekerö****Resultaträkning****2019-01-01
2019-12-31****2018-01-01
2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning Not 1 8 631 525 8 926 696

Rörelsekostnader

Drift och underhåll Not 2 -4 818 069 -5 894 977

Övriga externa kostnader Not 3 -615 601 -371 092

Personalkostnader och arvoden Not 4 -165 823 -167 800

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -893 404 -893 404

Summa rörelsekostnader -6 492 897 -7 327 272

Rörelseresultat**2 138 628 1 599 424****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter Not 5 22 433 23 175

Räntekostnader och liknande resultatposter Not 6 -829 164 -819 192

Summa finansiella poster -806 731 -796 017

Årets resultat**1 331 897 803 408**

A

**HSB BRf Bruket i Ekerö**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	81 275 721	82 169 125
		81 275 721	82 169 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		81 276 221	82 169 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 785	12 446
Övriga fordringar	Not 9	6 112 629	4 918 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	334 190	453 602
		6 462 604	5 384 148
Kassa och bank	Not 11	5 674 470	5 642 142
Summa omsättningstillgångar		12 137 074	11 026 290
Summa tillgångar		93 413 295	93 195 916

**HSB BRf Bruket i Ekerö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 085 008

7 085 008

Yttre underhållsfond

9 136 079

6 798 554

16 221 08713 883 562*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 215 648

2 749 766

Årets resultat

1 331 897

803 408

2 547 5453 553 173

Summa eget kapital

18 768 63217 436 735**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

72 287 00073 287 00072 287 00073 287 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

266 829

473 728

Skatteskulder

20 261

2 871

Övriga skulder

Not 14

7 379

13 065

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 063 194982 5172 357 6632 472 181

Summa skulder

74 644 66375 759 181**Summa eget kapital och skulder****93 413 295****93 195 916**

e

**HSB BRF Bruket i Ekerö**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 331 897	803 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	893 404	893 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 225 301	1 696 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	116 073	-111 159
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 518	-80 959
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 226 857	1 504 693
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	1 226 857	404 693
Likvida medel vid årets början	10 541 083	10 136 389
Likvida medel vid årets slut	11 767 939	10 541 083

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



HSB BRf Bruket i Ekerö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 55 469 713 kr.



HSB BRf Bruket i Ekerö

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 912 699	8 253 672
	Hyrer	462 093	451 013
	Övriga intäkter	289 416	258 664
	Bruttoomsättning	8 664 208	8 963 349
	Avgifts- och hyresbortfall	-32 683	-36 653
		8 631 525	8 926 696
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	773 330	696 666
	Reparationer	530 484	617 170
	El	384 334	401 066
	Uppvärmning	937 543	942 605
	Vatten	492 188	497 775
	Sophämtning	105 740	323 135
	Fastighetsförsäkring	211 388	178 862
	Kabel-TV och bredband	254 649	253 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	210 715	193 325
	Förvaltningsarvoden	208 278	217 769
	Övriga driftkostnader	28 945	19 590
	Planerat underhåll	680 475	1 553 884
		4 818 069	5 894 977
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	103 543	49 944
	Administrationskostnader	333 033	139 685
	Extern revision	12 525	14 963
	Medlemsavgifter	166 500	166 500
		615 601	371 092
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	101 800	95 900
	Revisionsarvode	5 272	5 256
	Övriga arvoden	30 200	15 200
	Löner och övriga ersättningar	5 800	26 544
	Sociala avgifter	22 751	24 900
		165 823	167 800
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 266	990
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 849	2 534
	Övriga ränteintäkter	18 317	19 652
		22 433	23 175
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	829 164	817 809
	Övriga räntekostnader	0	1 383
		829 164	819 192

**HSB BRf Bruket i Ekerö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 869 771	89 869 771
Ingående anskaffningsvärde mark	3 748 000	3 748 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 617 771	93 617 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 448 646	-10 555 242
Årets avskrivningar	-893 404	-893 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 342 050	-11 448 646
Utgående redovisat värde	81 275 721	82 169 125
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 087 000	1 408 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 772 000	1 212 000
Summa taxeringsvärde	130 859 000	105 620 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 160	19 160
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 553 926	2 362 246
Placeringskonto HSB Stockholm	4 539 543	2 536 694
	6 112 629	4 918 100
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	334 190	453 602
	334 190	453 602

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

**HSB BRf Bruket i Ekerö**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	9 002	0			
	Handelsbanken	5 008	0			
	Swedbank	308 379	308 379			
	Övriga bankkonton	5 352 081	5 333 764			
		5 674 470	5 642 142			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20948507	1,18%	2020-01-20	17 587 000	200 000
	Stadshypotek	247353	1,04%	2020-09-01	17 950 000	400 000
	Stadshypotek	314367	1,28%	2023-09-01	19 200 000	200 000
	Stadshypotek	348792	1,08%	2022-01-30	18 550 000	200 000
					73 287 000	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					72 287 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 287 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				87 765 000	87 765 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	1 000 000
					1 000 000	1 000 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				6 669	4 325
	Inre fond				0	0
	Källskatt				0	7 740
	Övriga kortfristiga skulder				710	1 000
					7 379	13 065

**HSB BRF Bruket i Ekerö**

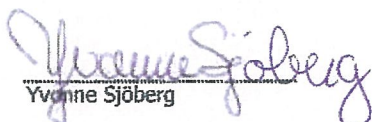
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15 Uppkopna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	50 684	57 907
Förutbetalda hyror och avgifter	657 470	654 219
Övriga upplupna kostnader	355 048	278 391
	1 063 194	982 517

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

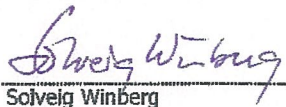
Stockholm, den 20200316


Yvonne Sjöberg

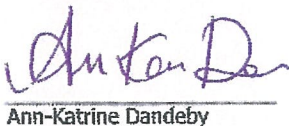

Kjell-Erik Börjesson

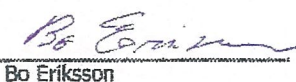

Eva-Britt Söderlund


Anders Gillners

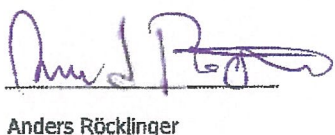

Solveig Winberg


Anders Ekman


Ann-Katrine Dandebj


Bo Eriksson

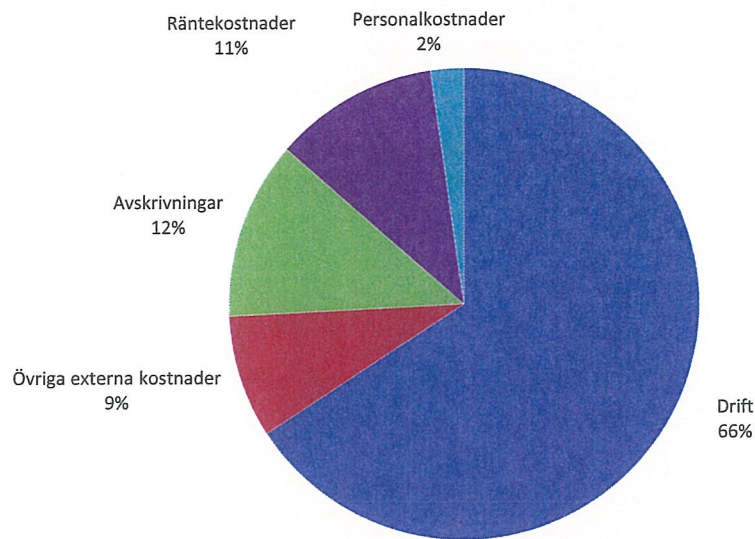
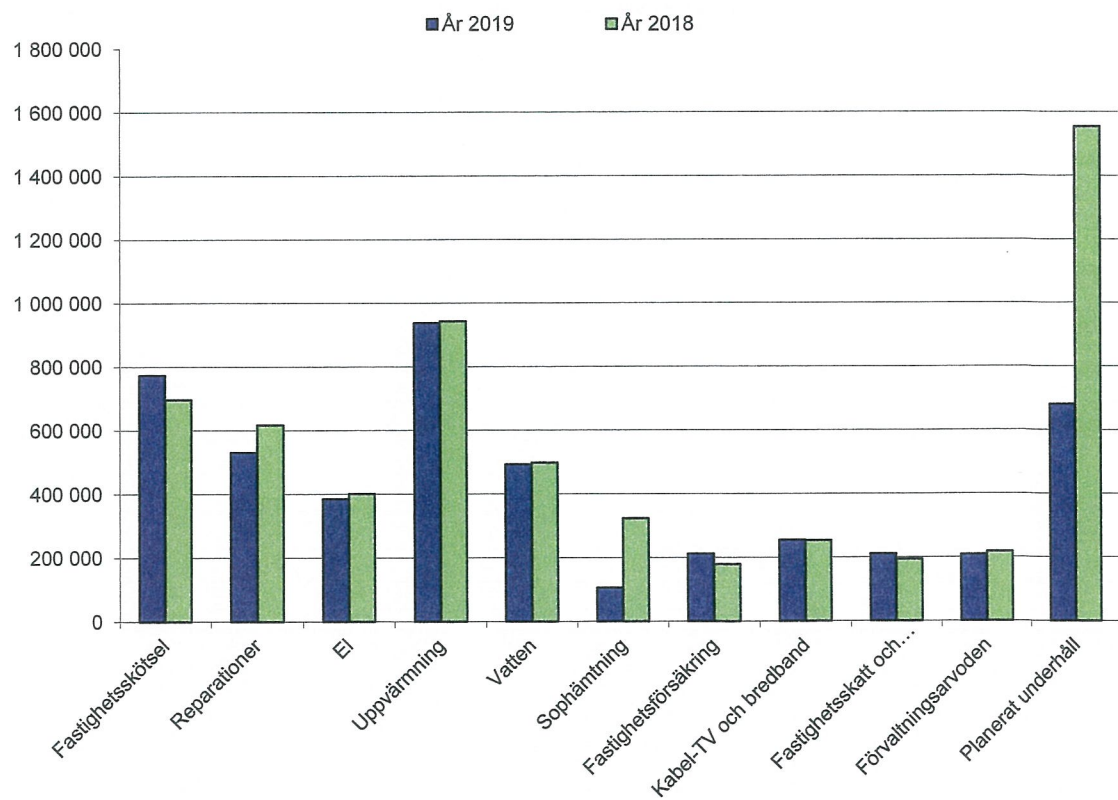
Vår revisionsberättelse har 28 - 4 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anders Röcklinger


Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB-Riksförbund förordnad revisor

HSB BRf Bruket i Ekerö
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bruket i Ekerö, org.nr. 716418-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruket i Ekerö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

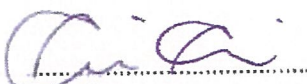
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

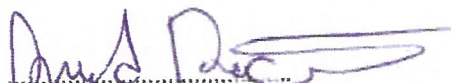
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 28/4 - 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Röcklinger
Av föreningen vald revisor

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____

att företräda _____

med lägenhetsnummer i _____

bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort _____

Datum _____

Namn _____

Underskrift _____

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.