



HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Söderkåkar i Nynäshamn

Org.nr. 716419-1558

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-04-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten barken 4 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1985.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	bostäder (bostadsrätt)	4 291
1	föreningslokal	35
2	förråd	25
5	p-platser (besöksplatser)	
51	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-01. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 52 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extra föreningsstämma angående föreningsval till revisor hölls 2020-11-24, var 24 röstberättigade medlemmar var representerade varav 21 via poströster. Stämman beslutade att välja Maj-Britt Redenheim till revisor.

Styrelse

Magnus Landström	ordförande
Britt Sorpola	vice ordförande
Anna Östman	sekreterare
Jan Söderlund	ledamot
Thomas Frykell	ledamot
Rolf Larsson	Ledamot
Sirkka Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Föreningen har valt att endast ha ordinarie ledamöter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Landström, Anna Östman, Rolf Larsson, Britt Sorpola och Thomas Frykell. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Maj-Britt Redenheim vald vid extra föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Andersson som ordförande, samt Bengt Sandman.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Magnus Landström med Britt Sorpola som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Har ej föreningen för tillfället.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Uppgradering av underhållscentralen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Uppgradering av underhållscentralen slutfördes.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i maj 2020. Vid besiktningen framkom det att vi behöver ha en översyn av taken.

Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Tak	ca 6 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och eventuellt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 839 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och styrelsen arbetar hårt med att följa underhållsplanen och följa den fleråriga ekonomiska planen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 341 025 kr. Under året har föreningen amorterat 305 844 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 89 år. Styrelsen anser att föreningen har fördelaktiga lån med låga räntor. Vi bevakar lånebild.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Underhåll av föreningens tak som är ett stort jobb och en stor investering.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal kommer ändras under året.

Aktiviteter

På grund av rådande världsläge hade vi endast en gemensam städdag under året.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har fått ett pris från HSB Södertörn för årets energiinitiativ 2020 tillsammans med vår grannförening angående vår gemensamma bergvärmeanläggning. Vi belönas för tydliga initiativ och investeringar mot lägre energianvändning med fokus på förnyelsebar energi.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 73.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta	843	841	839	843	849
Resultat efter finansiella poster, tkr	801	669	159	784	-456
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	839	839	839	839	839
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	455	360	245	331	326
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	68	134	118	115	100
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	117	121	149	183	209
Belåning /m ² totalyta, kr	6 372	6 443	6 040	6 114	6 228
Räntekänslighet %	7,6	7,7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 337	924	871	0	0
Soliditet, %	8,7	6,1	2,6	2,6	2,6

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 827 001	0	924 210	-1 558 243	668 610	1 861 578
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			745 000	-745 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-412 291	412 291		
Årets resultat balanserad i ny räkning				668 610	-668 610	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			745 000	-745 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-664 433	664 433		
Årets resultat 2020					801 446	
Belopp vid årets slut	1 827 001	0	1 337 486	-1 302 909	801 446	2 663 024

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-1 302 909
Årets resultat	801 446
Summa	-501 463

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-501 463
-------------------------	----------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 615 832	3 608 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 975
Summa rörelseintäkter		3 615 832	3 633 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 017 042	-1 410 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 167	-67 714
Underhåll enligt plan	Not 6	-664 433	-412 291
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 608	-85 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-486 551	-465 337
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-4 398
Summa rörelsekostnader		-2 313 801	-2 444 786
Rörelseresultat		1 302 031	1 188 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 937	547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 522	-520 840
Summa finansiella poster		-500 585	-520 293
Årets resultat		801 446	668 610

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 247 176	22 880 739
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 730 991
Inventarier och installationer	Not 12	1 871 502	1 883 902
Summa materiella anläggningstillgångar		26 118 677	26 495 632
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		26 119 377	26 496 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		4 339 278	3 801 208
Övriga kortfristiga fordringar		22 274	21 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 221	92 281
Summa kortfristiga fordringar		4 452 773	3 914 771
Bank	Not 15	14 794	15 306
Summa kassa och bank		14 794	15 306
Summa omsättningstillgångar		4 467 567	3 930 078
Summa tillgångar		30 586 944	30 426 409

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 827 001	1 827 001
Fond för yttre underhåll	1 337 486	924 210
Summa bundet eget kapital	3 164 487	2 751 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 302 909	-1 558 243
Årets resultat	801 446	668 610
Summa fritt eget kapital	-501 463	-889 633

Summa eget kapital

2 663 024	1 861 578
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	25 535 181	20 212 009
Summa långfristiga skulder		25 535 181	20 212 009

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 805 844	7 434 860
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 620	2 620
Leverantörsskulder		69 925	25 439
Aktuell skatteskuld	Not 18	32 706	59 678
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 117	4 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	471 527	825 652
Summa kortfristiga skulder		2 388 739	8 352 822

Summa skulder

27 923 920	28 564 831
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

30 586 944	30 426 409
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årsterstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 9-119 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020. Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 17 214 536 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 600 372	3 600 372
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 780	8 342
	Övriga fakturerade kostnader	3 500	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	180	0
		3 615 832	3 608 714
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	24 975
		0	24 975
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-86 151	-134 877
	El	-63 920	-78 751
	Uppvärmning	-163 894	-426 430
	Vatten	-66 039	-69 577
	Renhållning	-96 986	-101 719
	TV, bredband, iptelefoni	-85 181	-73 197
	Serviceavtal	-24 624	-30 640
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-24 532	-57 698
	Förvaltningskostnader	-178 962	-175 594
	Försäkringar	-63 582	-56 299
	Fastighetsskatt	-151 712	-198 566
	Övriga driftskostnader	-11 459	-6 695
		-1 017 042	-1 410 043
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 150	-13 938
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 797	-10 470
	Föreningsverksamhet	-3 250	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 470	-27 470
	Stämma och styrelse	-10 500	-15 836
		-64 167	-67 714
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-6 391
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-3 500	0
	Underhåll installationer	-636 433	-98 608
	Underhåll tak	0	-23 428
	Underhåll mark och utemiljö	-24 500	-283 864
		-664 433	-412 291
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-62 916	-62 304
	Revisionsarvode	-3 900	-3 900
	Sociala avgifter	-14 792	-18 800
		-81 608	-85 004
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-474 151	-376 392
	Installationer	0	-51 745
	Inventarier	-12 400	-37 200
		-486 551	-465 337
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga kostnader	0	-4 398
	Speciellt vad det är	0	0
		0	-4 398

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 192 710	29 192 710
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 730 991	0
Årets investering ny UC	109 597	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 240 900	1 240 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 274 198	30 433 610

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 552 871	-7 176 479
Årets avskrivningar byggnader	-474 151	-376 392
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 027 022	-7 552 871

Utgående bokfört värde
24 247 176
22 880 739

Bokförda värden byggnader

23 006 276

21 639 839

Bokförda värden mark

1 240 900

1 240 900

Fastighetsbeteckning: Barken 4 i Nynäshamns kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	10 820 000	5 400 000	16 220 000	16 220 000
Bostäder hyreshus	1985	21 800 000	6 600 000	28 400 000	28 400 000
		32 620 000	12 000 000	44 620 000	44 620 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 730 991	0
Årets Investering	0	1 730 991
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 730 991	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 730 991

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	2 759 067	2 759 067
Utgående anskaffningsvärden	2 759 067	2 759 067
Ingående avskrivningar	-875 166	-786 221
Årets avskrivningar	-12 400	-88 945
Utgående avskrivningar	-887 566	-875 166
Utgående bokfört värde	1 871 502	1 883 902

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	700	700
	700	700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 221	92 281
	91 221	92 281

Not 15 Bank		
Swedbank	14 794	14 794
Fonus	0	512
	14 794	15 306

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,73%	2021-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-04-30	1 773 250	20 500
Stadshypotek AB	1,64%	2022-12-30	1 911 271	0
Stadshypotek AB	1,65%	2023-03-30	6 065 000	0
Stadshypotek AB	1,40%	2024-03-30	5 538 624	208 352
Stadshypotek AB	1,23%	2027-09-30	1 960 000	40 000
Stadshypotek AB	1,00%	2025-12-01	2 630 080	36 992
Stadshypotek AB	1,21%	2028-12-01	3 675 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2022-04-30	2 287 800	0
			27 341 025	305 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 535 181**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 223 376

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 811 805

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 27 824 000 27 824 000

Summa ställda säkerheter 27 824 000 27 824 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	2 620	2 620
	2 620	2 620

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	32 706	59 678
	32 706	59 678

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	6 117	4 573
	6 117	4 573

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 460	123 634	
Upplupna räntekostnader	27 799	28 490	
Upplupen revision	12 000	13 300	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 696	307 154	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 572	353 074	
	471 527	825 652	

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

8/4 2021



Anna Östman



Britt Sörpola



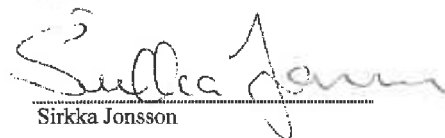
Jan Söderlund



Magnus Landström



Rolf Larsson



Sirkka Jonsson



Thomas Frykell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-12



Maj-Britt Redenheim

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderkäkar i Nynäshamn, org.nr. 716419-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderkäkar i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Söderkåkar i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

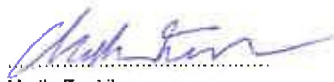
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Nynäshamn den 8/4 2021

2021-04-12


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Maj-Britt Redenhejm
Av föreningen vald revisor

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

