



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB brf Dammtorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge, 715600-0254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hasseln 5, Rönnen 1, Dammtorp 1, byggdes år 1960-61 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 78 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4823 kvm. Föreningen har lokaler med den totala lokalytan 129,5 kvm. Föreningen har 13 garage- och 45 parkeringsplatser, vilka hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Dzintra Straubergs - Ordförande
Håkan Ring - Vice Ordförande
Ann Axert (fd Wahlström) - Sekreterare
Elisabet Jansson - Ledamot
Kjell Häggkvist - Ledamot
Mattias Qvist - Ledamot
Sofia Hamgren - Ledamot
Gisela Björklund - Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Elin Eriksson t.o.m. 2018-09-30 då hon flyttade från föreningen och revisorssuppleant Sofia Pettersson gick in som ordinarie fr.o.m. 2018-10-01, samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Margreth Sikström och Eva Nordén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-06-04. Extra föreningsstämma avhölls den 2018-03-06 för beslut av nya stadgar.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

FöretagUppdrag

HSB Södertälje ek förening - Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening - Fastighetservice och Drift
Jonssons Fastighetsjour - Jour
TGC - Trappstädning
TAC/Schneider - Styr- och regler VV
Com Hem - Kabel-TV
Telenor/Bredbandsbolaget - Bredband/Data, Telefoni
R3N - Snöröjning samt trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast september 2018.

Årets investeringar

Årets investeringar var ett fönsterbyte som färdigställdes 2018, samt byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter. Utrangeringen av det gamla anskaffningsvärdet avseende fönstren medförde en restvärdeavskrivning på 576 198 kr.

Årets planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 40 år. Endast mindre åtgärder har skett under året.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent - Utbyte/reinvestering

Relining - liggande stammar - 2019
Förstärkning - fasader runt fönster - 2019
Renovering - entréportar & trapphus - 2019
Renovering - källargångar inkl. dörrar - 2020
Elstammar - 2020 - 2000 tkr

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År - Kostnad, tkr

Asfaltering - 2025 - 150 tkr
Undercentraler - 2024 - 150 tkr
Tvättstugor, Stationsvägen - 2020 - 100 tkr
Tvättstugor, övriga - 2027 - 250 tkr

Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd - År

Stambyte - 2009-2011
Byte av tak, samtliga fastigheter - 2011
Dränering dagvatten, Stationsvägen - 2011
Byte av undercentral, Stationsvägen - 2012
OVK-besiktning - 2013
Byte av garageportar, Stationsvägen - 2015
Maskinutrustning, tvättstugor Dammtorpsbacken - 2015
Byte av el-armatur, belysningstorp - 2015
Nya takfläktar, Dammtorpsbacken - 2016
Byte av garageportar, Dammtorpsbacken - 2016
Byte av armaturer, trapphus Dammtorpsbacken - 2016

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 92 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 130	-	511 797	5 323 293	338 028
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			928 000	-928 000	
Uttag ur yttre fond			-114 855	114 855	
Balanseras i ny räkning				338 028	-338 028
Årets resultat					69 488
Vid årets utgång	445 130	-	1 324 942	4 848 176	69 488

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Intäkter	3 466 627	3 467 760	3 335 509	3 285 266	3 280 255
Årets resultat	69 488	338 028	-317 550	-459 825	499 510
Soliditet %	25	24	32	33	35
Likviditet %	554	463	150	211	264
Snittränta lån den 31/12 %	0,6	0,9	1,9	2,2	3,0
Räntekänslighet %	6,0	6,1	3,8	3,9	4,0
Årsavgift i kr/ kvm	671	671	657	648	648
Skuldsättning i kr/ kvm	3 936	4 000	2 332	2 379	2 432
Sparande i kr/ kvm	247	174			
Energikostnad i kr/ kvm	119	143			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet 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.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 704 038	2 157 994
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 466 627	3 467 760
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 933	2 162
Nya lån		-	8 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		68 169	-
Summa årets flöde in		3 538 729	11 469 922
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 730 623	-1 969 994
Övriga externa kostnader		-220 088	-233 256
Underhåll enligt plan		-36 500	-114 855
Personalkostnader		-118 365	-120 944
Köp av anläggningstillgångar		-969 752	-5 658 139
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-174 048	-281 277
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-6 871
Minskning av kortfristiga skulder		-234 869	-251 041
Amortering av lån		-314 500	-287 500
Summa årets flöde ut		-3 798 745	-8 923 877
Summa av kassaflödet		-260 016	2 546 045
Likvida medel vid årets början		4 704 038	2 157 994
Likvida medel vid årets slut		4 444 022	4 704 039

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 848 176
Årets resultat	69 488
Summa	<u>4 917 664</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-36 500
Överföring till yttre fond	807 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 147 164</u>
	4 917 664

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 466 627	3 467 760
Summa rörelseintäkter		3 466 627	3 467 760
Driftskostnader	3	-1 730 623	-1 969 994
Övriga externa kostnader	4	-220 087	-233 256
Underhåll enligt plan	5	-36 500	-114 855
Personalkostnader och arvoden	6	-118 365	-120 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 251	-411 568
Övriga rörelsekostnader	7	-576 198	-
Rörelseresultat		239 603	617 143
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 933	2 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 048	-281 277
Resultat efter finansiella poster		69 488	338 028
Årets resultat		69 488	338 028

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 259 137	16 605 577
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	3 542	5 667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	133 895	5 937 027
		<u>22 396 574</u>	<u>22 548 271</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 397 074</u>	<u>22 548 771</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		439	-
Övriga fordringar		56 538	136 171
Aktuell skattefordran		40 508	42 224
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 444 022	4 704 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	75 659	62 916
		<u>4 617 166</u>	<u>4 945 349</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 617 166</u>	<u>4 945 349</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 014 240</u>	<u>27 494 120</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		445 130	445 130
Fond för yttre underhåll		1 324 942	511 797
		<u>1 770 072</u>	<u>956 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 848 176	5 323 293
Årets resultat		69 488	338 028
		<u>4 917 664</u>	<u>5 661 321</u>
Summa eget kapital		<u>6 687 736</u>	<u>6 618 248</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 032 500	7 557 814
		<u>6 032 500</u>	<u>7 557 814</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 460 814	12 250 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond		61 855	61 855
Förskott från kunder		260 211	280 919
Leverantörsskulder		488 585	581 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	22 539	143 924
		<u>14 294 004</u>	<u>13 318 058</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 014 240</u>	<u>27 494 120</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 233 880	3 233 880
Hyror, garage	55 728	56 766
Hyror, lokaler	106 788	105 660
Hyror, P-platser	63 357	63 252
Hyresbortfall	-4 641	-4 461
Övriga intäkter	11 515	12 663
Summa	3 466 627	3 467 760

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	122 103	187 289
Fastighetsskötsel	259 050	261 787
Försäkringar	69 166	65 638
Kabel-tv/ bredband	199 676	247 744
Kommunal fastighetsavgift	116 946	115 227
Löpande underhåll	89 773	274 600
Sophantering	64 628	57 345
Uppvärmning	596 576	556 398
Vatten och avlopp	212 705	191 683
Övrigt	-	12 283
Summa	1 730 623	1 969 994

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	156 864	156 466
Föreningsverksamhet	1 040	2 463
Föreningsstämma/ styrelsemöte	11 296	10 832
Konsultarvoden	-	4 916
Kreditupplysningar	1 375	375
Kontorsmaterial och trycksaker	815	-
Medlemsavgift HSB	28 400	28 400
Pantförskrivningsavgifter	3 370	4 923
Postbefordran	-	6 120
Revisionsarvoden	8 913	8 538
Telefoni	-	450
Överlåtelseavgifter	5 690	7 840
Övriga förvaltningskostnader	2 324	1 933
Summa	220 087	233 256

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader utvändigt, snörasskydd Stationsvägen	36 500	-
Installationer	-	114 855
Summa	36 500	114 855

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	90 500	76 200
Arvode, föreningsvald revisor	-	4 000
Arvode, vicevärd	2 700	16 200
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	19 415	18 809
Övriga personalkostnader	3 750	3 735
Summa	118 365	120 944

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde, fönster	576 198	0

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1960

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 738 356	22 738 356
Ingående anskaffningsvärden mark	190 640	190 640
Årets investering byggnader	6 772 884	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-629 798	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 072 082	22 928 996
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 323 419	-5 913 976
Årets avskrivningar	-543 126	-409 443
Årets avyttringar och utrangeringar	53 600	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 812 945	-6 323 419
Redovisat värde vid årets slut	22 259 137	16 605 577
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	607 000	607 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 375	11 375
Taxeringsvärde, mark - lokaler	659 000	659 000
Summa	39 277 375	39 277 375

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	33 086	33 086
Utgående anskaffningsvärde	33 086	33 086
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-27 419	-25 294
Årets avskrivning enligt plan	-2 125	-2 125
Utgående avskrivning enligt plan	-29 544	-27 419
Utgående redovisat värde	3 542	5 667

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	5 937 027	278 888
Årets investering	969 752	5 658 139
Färdigställt under året	-6 772 884	-
Utgående redovisat värde	133 895	5 937 027

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	65 735	62 916
Avtal snöröjning	9 250	-
Övriga förutbetalda kostnader	674	-
Summa	75 659	62 916

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,70	Rörligt	6 087 500	-
Nordea Hypotek	0,80	2019-09-16	3 805 314	3 905 314
Nordea Hypotek	0,75	2019-11-13	3 568 000	3 652 500
Nordea Hypotek	0,38	2021-11-22	6 032 500	-
Nordea Hypotek	1,55	Löst/omplacerat	-	2 112 500
Nordea Hypotek	0,82	Löst/omplacerat	-	2 137 500
Nordea Hypotek	0,97	Löst/omplacerat	-	4 000 000
Nordea Hypotek	0,58	Löst/omplacerat	-	4 000 000
Summa			19 493 314	19 807 814

Nästa års amortering beräknas uppgå till 506 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 13 460 814
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 032 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 024 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 17 469 314

Ställda säkerheter

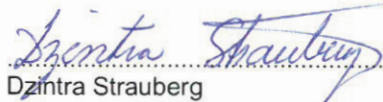
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 835 037	19 835 037
Summa	19 835 037	19 835 037

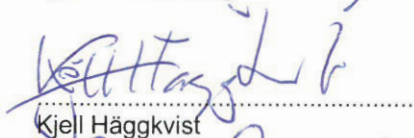
Not 13 Upplupna kostnader

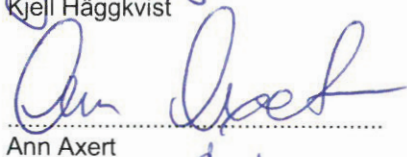
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 239	23 277
Upplupna kostnader, el och värme	-	100 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 300	20 475
	22 539	143 924

Underskrifter

Rönninge den 2019-04-17

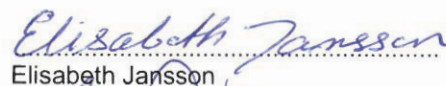

Dzintra Strauberg

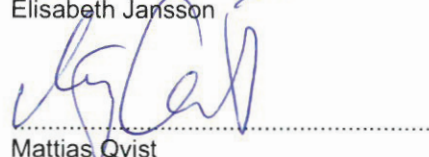

Kjell Häggkvist


Ann Axert


Sofia Hamngren

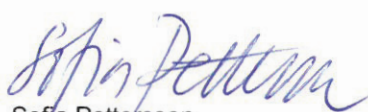

Håkan Ring

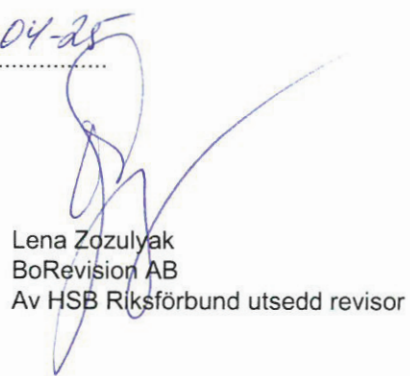

Elisabeth Jansson


Mattias Qvist


Gisela Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-25


Sofia Pettersson
Av föreningen vald revisorer


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammtorp i Rönninge, org.nr. 715600-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 Dammtorp i Rönninge för räkenskapsåret 2018 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. 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 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 25/04-2019

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB/Riksförbund utsedd revisor

Sofia Pettersson
Sofia Pettersson
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Dammtorp i Rönninge

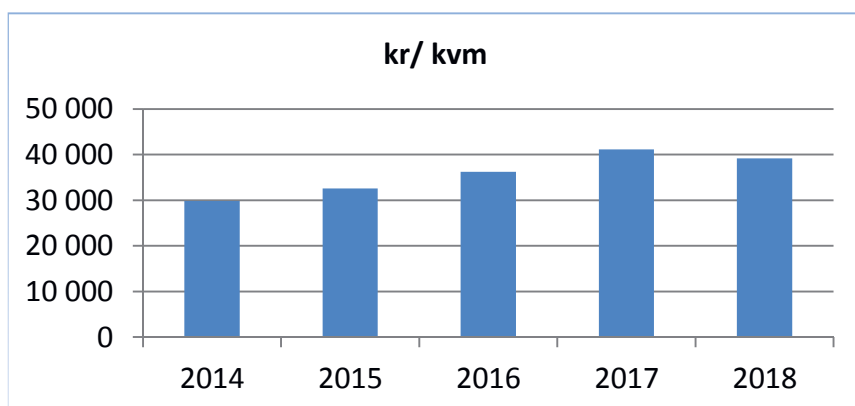
Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Den årliga städdagen med efterföljande förtäring hölls i April. Julträff med middag och information hölls den 11 December.

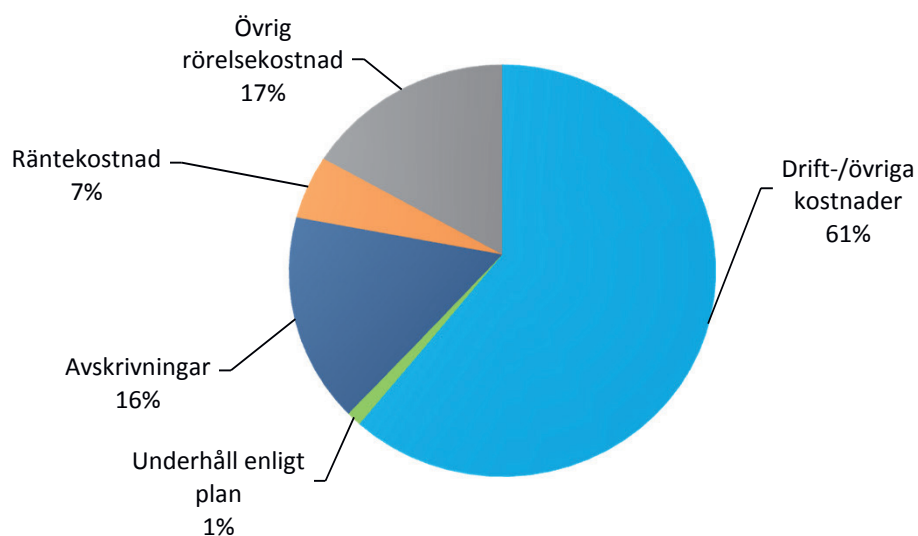
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/övriga kostnader	2 069 075
Underhåll enligt plan	36 500
Avskrivningar	545 251
Räntekostnad	174 048
Övrig rörelsekostnad	576 198
Summa kostnader	3 401 072

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK *(likvida medel)*

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor