



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF MALINSBO

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 Malinsbo i Södertälje, 715600-0528 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 fastigheten Flundran 2, som byggdes år 1963 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

112 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 111 bostäder upplåtna med bostadsrätt har en boyta på 7 322 kvm. En bostadsrätt på 57 kvm är upplåten som lokal. Föreningen hyr ut 15 förråd, 17 p-platser och 93 garageplatser till medlemmarna och utomstående. Ytterligare 41 garageplatser hyrs ut till Södertälje Taxi/ Apcoa AB från 2020-09-01. Föreningen hyr ut 3 kommersiella lokaler med lokalyta 820 kvm. 4 lokaler på 232 kvm var outhyrda vid årets slut. Dessutom finns det några gemensamma lokaler som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Styrelse

Bertil Flinck	Ordförande
Marion Bäckström-Eriksson	Ledamot
Irene Löving	Ledamot
Roland Sahlin	Ledamot
Ewa Tempelman	Ledamot
Trpe Kuzmanovski	Ledamot
Göran Gelotte	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ida Eriksson-Quick samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Toni Kuzmanovski sammankallande samt Jekaterina Vasilijeva.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24.

Vicevärd

Föreningen har en anställd vicevärd, fördelad på två halvtidstjänster. Dessa tjänster har under året innehafts av Sivert Eriksson samt Gunly Linder.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Förvaltare
HSB Södertälje ek förening	Snöröjning
HSB Södertälje ek förening	Trädgårdsskötsel
HSB Södertälje ek förening	Besiktning lägenheter
Kone AB	Hiss service
Assa Abloy	Service av garageportar
Certego	Aptussystemet
Flexibel Luftbehandling	Teknisk fastighetsinstallationer
Telia	TV, telefoni, internet
Telavox	Telefoni
Tvättstugeteknik	Service tvättmaskiner
Din Box	Postboxar, digitala trapphustavlor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-11-09

Årets utförda underhåll

Avledning av dagvatten från terrassen genom garaget
Byte av fläkt Bangatan 8
Byte tvättutrustning
Byte entréparti
Byte armaturer
Målning trapphus Bangatan 6
Ny takhuv på ventilationsbyggnad terrassen

Årets investeringar

Lekplats
Övervakningskamera i miljörum

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett. Föreningen hade 141 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden gjorda 2020.

Investeringar

Byggnadskomponent

	År	Kostnad
Byte av fläkt/ventilation Bang 10 samt fläktar i fläktrum	2021	700 tkr
Relining liggande stammar	2025	1 milj
Hissar	2025	600 tkr
Fönster	2026	10 milj
Yttertak	2037	
Takterass	2040	
Stammar	2047	
EI	2053	

Planerat underhåll

Åtgärd

	År	Kostnad
Anslutning utomhus till Kommunens dagvattenledning	2021	700 tkr
Målning golv i garage	2021	500 tkr
OVK Ventilation	2021	100 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 243 325		4 984 460	8 001 565	858 524
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			343 000	-343 000	
Uttag ur yttre fond			-400 753	400 753	
Balanseras i ny räkning				858 523	-858 524
Årets resultat					2 090 235
Vid årets utgång	1 243 325		4 926 707	8 917 841	2 090 235

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	8 405 815	8 063 896	8 075 431	8 157 121	8 030 126
Årets resultat	2 090 235	858 524	1 721 968	2 057 607	84 206
Soliditet %	47	41	33	32	27
Likviditet %	190	172	202	179	234
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	1,1	1,9	2,0
Räntekänslighet %	3,0	3,3	3,7	4,1	4,5
Årsavgift i kr/ kvm	814	814	814	814	814
Skuldsättning i kr/ kvm	2 086	2 361	2 631	2 931	3 200
Sparande i kr/ kvm	450	281	359	301	
Energikostnad i kr/ kvm	165	172	178	176	

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 828 289	3 613 960
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		8 405 815	8 063 896
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		7 749	8 668
Minskning av kortfristiga fordringar		4 498	
Ökning av kortfristiga skulder		318 253	
Summa årets flöde in		8 736 315	8 072 564
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 533 945	-4 455 596
Övriga externa kostnader		-330 575	-438 382
Underhåll enligt plan		-721 559	-400 753
Personalkostnader		-504 552	-555 493
Köp av anläggningstillgångar		-103 525	-175 150
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-221 394	-252 576
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-229 820
Minskning av kortfristiga skulder		-	-72 481
Amortering av lån		-2 316 982	-2 277 984
Summa årets flöde ut		-7 732 532	-8 858 235
Summa av kassaflödet		1 003 783	-785 671
Likvida medel vid årets början		2 828 289	3 613 960
Likvida medel vid årets slut		3 832 072	2 828 289

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	8 917 841
Årets resultat	<u>2 090 235</u>
Summa	11 008 076

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-721 559
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	363 000
Balanserat utgående resultat	<u>11 366 635</u>
Summa	11 008 076

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 858 023	8 052 512
Övriga rörelseintäkter	3	547 792	11 384
Summa rörelseintäkter		8 405 815	8 063 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 533 945	-4 431 282
Övriga externa kostnader	5	-362 730	-462 696
Underhåll enligt plan	6	-721 559	-400 753
Personalkostnader och arvoden	7	-504 552	-555 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-979 295	-1 111 240
Rörelseresultat		2 303 734	1 102 432
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 749	8 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 248	-252 576
Resultat efter finansiella poster		2 090 235	858 524
Årets resultat		2 090 235	858 524

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 306 683	33 123 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	106 349	156 382
Inventarier, verktyg och installationer	10	149 198	157 960
		<u>32 562 230</u>	<u>33 438 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 562 730</u>	<u>33 438 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 115	2 338
Övriga fordringar		25 984	34 568
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 832 072	828 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	252 434	250 125
		<u>4 114 605</u>	<u>1 115 320</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	2 000 000
		<u>-</u>	<u>2 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 114 605</u>	<u>3 115 320</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 677 335</u>	<u>36 553 820</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 243 325	1 243 325
Fond för yttre underhåll		4 926 707	4 984 460
		<u>6 170 032</u>	<u>6 227 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 917 841	8 001 565
Årets resultat		2 090 235	858 524
		<u>11 008 076</u>	<u>8 860 089</u>
Summa eget kapital		<u>17 178 108</u>	<u>15 087 874</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 738 500	13 941 562
		<u>8 738 500</u>	<u>13 941 562</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 852 142	5 966 062
Förskott från kunder		1 200	1 200
Leverantörsskulder		884 910	470 694
Skatteskulder		40 098	38 892
Övriga kortfristiga skulder	13	69 937	87 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	912 440	960 371
		<u>10 760 727</u>	<u>7 524 384</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 677 335</u>	<u>36 553 820</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	6 005 484	6 005 484
Hyrer	1 778 118	1 932 607
Hyresrabatt	-54 982	-
Övriga intäkter	129 403	114 421
Summa	7 858 023	8 052 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	547 792	11 384
Summa	547 792	11 384

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	216 584	222 682
Fastighetsskötsel	482 906	581 182
Försäkringar	174 077	154 374
Kabel-tv/ bredband	271 698	200 265
Kommunal fastighetsavgift	484 619	464 209
Löpande underhåll	307 052	1 102 468
Sophantering	197 699	196 595
Uppvärmning	1 174 517	1 225 762
Vatten och avlopp	212 750	266 742
Övriga driftskostnader	12 043	17 003
Summa	3 533 945	4 431 282

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	223 988	219 752
Föreningsverksamhet		2 845
Konsultarvoden	19 000	44 909
Kreditupplysningar	625	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	570	455
Medlemsavgift HSB	38 600	38 600
Pantförskrivningsavgifter	5 190	10 685
Postbefordran	8 925	8 957
Revisionsarvoden	11 000	9 900
Telefoni	4 832	67 417
Överlåtelseavgifter	3 548	10 438
Övriga förvaltningskostnader	46 452	47 113
Summa	362 730	462 696

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhåll lokaler		162 500
Underhåll VA/sanitet	180 625	205 022
Underhåll entréportar	33 750	33 231
Underhåll markytor	112 500	
Underhåll tvättstuga	147 773	
Underhåll gemensamma utrymmen	92 500	
Underhåll ventilation	109 331	
Underhåll el/tele	45 080	
Summa	721 559	400 753

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	71 500	87 000
Arvode, föreningsvald revisor	6 500	6 500
Arvode, vicevärd	192 192	188 448
Övriga arvoden, arbetslag	159 160	178 620
Sociala avgifter	73 583	89 300
Övriga personalkostnader	1 617	5 625
Summa	504 552	555 493

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2083
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1964

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	50 113 830	50 113 830
Ingående anskaffningsvärden mark	686 113	686 113
Årets investering markanläggning gungställning	85 075	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 885 018	50 799 943
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 676 285	-16 777 071
Årets avskrivningar	-902 050	-899 214
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 578 335	-17 676 285
Redovisat värde vid årets slut	32 306 683	33 123 658
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	9 400 000	9 400 000
Summa	115 600 000	115 600 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 133 354	1 133 354
Utgående anskaffningsvärde	1 133 354	1 133 354
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-976 972	-782 136
Årets avskrivning enligt plan	-50 033	-194 836
Utgående avskrivning enligt plan	-1 027 005	-976 972
Utgående redovisat värde	106 349	156 382

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	215 197	40 047
-Nyanskaffningar	18 450	175 150
	<u>233 647</u>	<u>215 197</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-57 237	-40 047
-Årets avskrivning	-27 212	-17 190
	<u>-84 449</u>	<u>-57 237</u>
Redovisat värde vid årets slut	149 198	157 960

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	<u>252 434</u>	<u>250 125</u>
Summa	252 434	250 125

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,37	2021-03-04	2 925 000	2 955 000
Handelsbanken	1,15	2024-06-30	3 940 000	3 980 000
Handelsbanken	1,09	2023-12-30	4 874 500	4 950 500
Handelsbanken	0,80	2021-03-30	916 072	3 011 062
Handelsbanken	1,17	2021-12-30	<u>4 935 070</u>	<u>5 011 062</u>
Summa			17 590 642	19 907 624
Nästa års amortering beräknas uppgå till			257 984	
Nästa års låneomsättning (exkl. Amortering) uppgår till			8 594 158	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 738 500	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 031 936	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			16 300 722	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>31 650 300</u>	<u>31 650 300</u>
Summa	31 650 300	31 650 300

Not 13 Övriga skulder

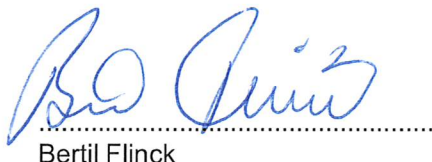
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	7 498	7 900
Personalens källskatt	16 956	17 698
Redovisningskonto för moms	44 259	61 567
Övrigt	1 224	
Summa	69 937	87 165

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	621 131	667 406
Upplupna räntekostnader	21 372	30 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 137	262 684
Upplupna arvoden, löner och sociala avg	10 800	
	912 440	960 371

Underskrifter

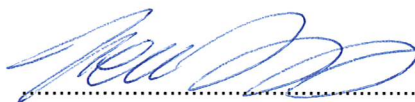
Södertälje den 23/3-21



Bertil Flinck



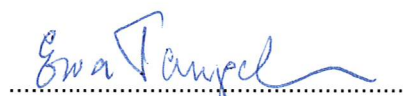
Marion Bäckström-Eriksson



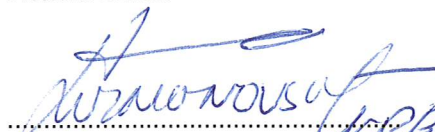
Irene Löving



Roland Sahlin



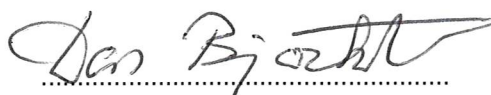
Ewa Tempelman



Trpe Kuzmanovski



Göran Gelotte

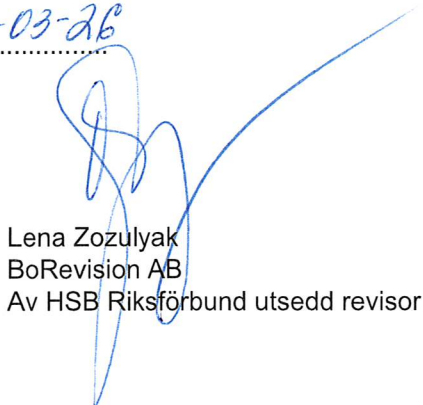


Dan Björklund

.....
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-26



Ida Eriksson-Quick
Av föreningen valda revisorer



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malinsbo i Södertälje, org.nr. 715600-0528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malinsbo i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 26/03 2021

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

.....
Ida Eriksson-Quick
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Malinsbo i Södertälje

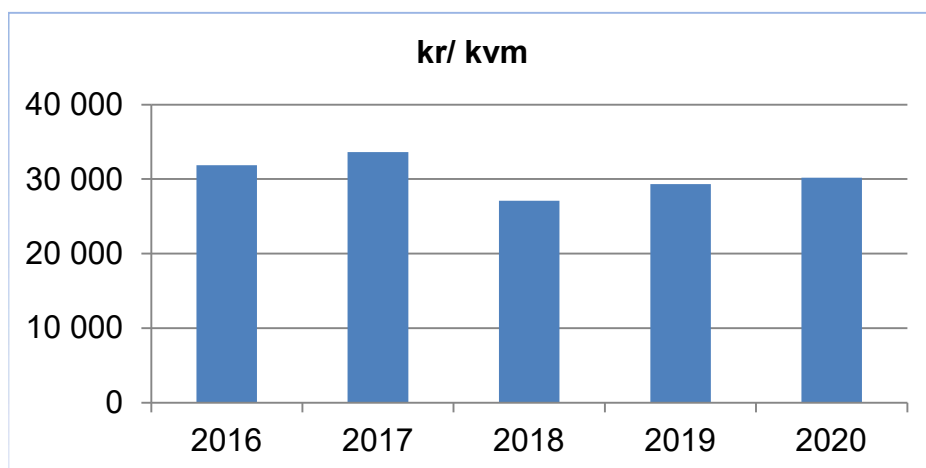
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

På grund av den rådande pandemin har ingen fritidsverksamhet förekommit under året. Expeditionen har också varit stängd och medlemsärenden har i möjligaste mån skötts via mailkontakt. Grillplatsen och sittplatser på terrassen har varit tillgängliga för de som velat träffas ute.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll

Upprustning av trädgård och lekplats	2020
Spolning av stammar	2019
Omläggning av tak	2017
Byte av styr- och reglerenhet vattenburen värme/tappvarmvatten	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning	
Bangatan 8-10	2014
Installation av postboxar	2014
Ny föreningslokal/bastu/minigym samt övernattningsrum	2014
Renovering av garage	2012
Stambyte	2007
Fasadbyte	
Byte till 3-glasfönster	

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 föreningsstämmans 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.



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 runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 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 – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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