



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF NÄCKROSEN

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 Näckrosen i Södertälje, 715600-0734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Näckrosen 3 och Rosen 4 i Södertälje. Byggår 1962. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 109 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7574 kvm. Föreningen har en uthyrning lägenhet med yta 23 kvm samt 13 förråd. De finns en föreningslokal med yta 30 kvm. Sammanlagt finns 18 garageplatser.

Styrelse

Pia Bergqvist, Ordförande
Helena Jansson, Ledamot (sekreterare)
Helene Johansson, Ledamot
Sebastian Jon, Ledamot
Jonna Tornemark, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Under året har viceordföranden Andreas Nilsson och sekreteraren Nedzad Karaahmetovic, avgått.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Maria Kullberg med Kid Andersson samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Carina Carlsson och Pete Simpson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-22.

Förvaltning

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

Företag, Uppdrag

HSB Södertälje, Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje, Förvaltning, vice värd
HSB Södertälje, Markskötsel
HSB Södertälje, Energi och drift
Com Hem, Kabel-TV
Telenor, Bredband
Lanolia, Trapp- och källarstädning
Tvättstuguteknik, Tvättstugor maskinparsunderhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-10-17.

Årets investeringar

Renovering av tvättstugor Syrengatan 15, kostnad 816 tkr

Årets planerat underhåll

Takröta Syrengatan 5-9, kostnad 217 tkr.

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År, Kostnad, tkr

Slagportar till garage, 2020, 30 tkr
Asfaltsytor, 2020, 107 tkr
Motorvärmarruttag 2021, 51 tkr
Cirkulationspump värme, 2021, 109 tkr
Byte tvättmaskiner, Davidsgatan 6, 2021, 50 tkr
Byte låscylindrar, 2022, 180 tkr
Termostatventiler, 2022, 550 tkr

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade 140 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	718 565		1 447 087	2 602 608	408 076
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			757 000	-757 000	
Uttag ur yttre fond			-379 081	379 081	
Balanseras i ny räkning				408 076	-408 076
Årets resultat					784 978
Vid årets utgång	718 565		1 825 006	2 632 765	784 978

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	6 113 370	6 106 412	6 106 452	6 085 068	6 079 790
Årets resultat	784 978	408 076	298 895	966 376	929 047
Soliditet %	15	13	12	11	9
Likviditet %	114	112	109	173	127
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	1,7	1,5	1,5	1,6
Räntekänslighet %	5,4	5,5	5,7	5,8	6,0
Årsavgift i kr/ kvm	774	774	774	774	774
Skuldsättning i kr/ kvm	4 153	4 263	4 208	4 310	4 416
Sparande i kr/ kvm	254	220	263		
Energikostnad i kr/ kvm	162	164	159		

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 064 550	2 686 967
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 113 370	6 106 412
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 972	1 856
Ökning av kortfristiga skulder		26 134	-
Summa årets flöde in		6 142 476	6 108 268
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 012 505	-3 229 956
Övriga externa kostnader		-459 486	-489 347
Underhåll enligt plan		-229 584	-379 081
Personalkostnader		-165 940	-189 983
Köp av anläggningstillgångar		-816 044	-445 226
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-544 322	-517 350
Ökning av kortfristiga fordringar		-2 664	-111 527
Minskning av kortfristiga skulder		-	-528 215
Amortering av lån		-840 001	-840 000
Summa årets flöde ut		-6 070 546	-6 730 685
Summa av kassaflödet		71 930	-622 417
Likvida medel vid årets början		2 064 549	2 686 966
Likvida medel vid årets slut		2 136 479	2 064 549

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	2 632 765
Årets resultat	784 978
Summa	3 417 743

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-229 584
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	465 000
Balanserat utgående resultat	3 182 327
Summa	3 417 743

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 113 370	6 106 412
Summa rörelseintäkter		6 113 370	6 106 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 012 505	-3 229 956
Övriga externa kostnader	4	-459 486	-489 347
Underhåll enligt plan	5	-229 584	-379 081
Personalkostnader och arvoden	6	-165 941	-189 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 526	-894 476
Rörelseresultat		1 326 328	923 569
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 972	1 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 322	-517 350
Resultat efter finansiella poster		784 978	408 076
Årets resultat		784 978	408 076

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 494 579	36 598 062
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>36 494 579</u>	<u>36 598 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 495 079</u>	<u>36 598 562</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 603	19 473
Övriga fordringar		97 420	88 319
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 136 479	2 064 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 208	180 773
		<u>2 427 710</u>	<u>2 353 115</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 427 710</u>	<u>2 353 115</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 922 789</u>	<u>38 951 677</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		718 565	718 565
Fond för yttre underhåll		1 825 006	1 447 087
		<u>2 543 571</u>	<u>2 165 652</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 632 765	2 602 608
Årets resultat		784 978	408 076
		<u>3 417 743</u>	<u>3 010 684</u>
Summa eget kapital		<u>5 961 314</u>	<u>5 176 336</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 310 000	31 677 500
		<u>25 310 000</u>	<u>31 677 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 367 500	840 000
Leverantörsskulder		394 835	433 347
Skatteskulder		11 341	4 591
Övriga kortfristiga skulder	10	106 328	113 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	771 471	706 533
		<u>7 651 475</u>	<u>2 097 841</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 922 789</u>	<u>38 951 677</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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,1 %. Inventarier skrivs av med 20 % per år. Markanläggningar skrivs av med 5% 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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	5 861 508	5 861 508
Hyror	225 914	224 166
Hyresbortfall	-11 763	-9 540
Övriga intäkter	37 711	30 278
Summa	6 113 370	6 106 412

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	100 557	97 752
Fastighetsskötsel	736 025	808 268
Försäkringar	108 501	104 236
Kabel-tv/ bredband	270 522	200 122
Kommunal fastighetsavgift	161 953	155 203
Löpande underhåll	87 945	118 319
Sophantering	149 399	260 502
Uppvärmning	1 136 674	1 155 773
Vatten och avlopp	252 065	305 467
Övrigt	8 864	24 314
Summa	3 012 505	3 229 956

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	179 352	176 428
Föreningsverksamhet	243	56 647
Konsultarvoden	37 281	12 798
Kreditupplysningar	3 750	1 500
Kontorsmaterial och trycksaker	-	5 839
Medlemsavgift HSB	37 700	37 700
Pantförskrivningsavgifter	14 870	17 553
Postbefordran	8 325	16 650
Revisionsarvoden	9 800	9 488
Vicevärd/ förvaltare	133 827	145 292
Överlåtelseavgifter	19 688	-963
Övriga förvaltningskostnader	14 650	10 415
Summa	459 486	489 347

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	12 521	12 521
Byggnader invändigt	-	151 425
Installationer	-	215 135
Tak	217 063	-
Summa	229 584	379 081

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	101 640	107 072
Arvode, föreningsvald revisor	6 825	6 720
Övriga arvoden	5 460	16 376
Sociala avgifter	35 795	40 899
Övriga personalkostnader	16 221	18 916
Summa	165 941	189 983

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1963

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 890 936	46 445 710
Ingående anskaffningsvärden mark	322 907	322 907
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	214 864	214 864
Årets investering byggnader	816 044	445 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 244 751	47 428 707
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 830 645	-9 951 922
Årets avskrivningar	-919 527	-878 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 750 172	-10 830 645
Redovisat värde vid årets slut	36 494 579	36 598 062
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 000 000	54 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	550 000	502 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	29 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	636 000	445 000
Summa	89 186 000	77 947 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	192 208	180 773
Summa	192 208	180 773

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,80	Löst/omplacerat	-	9 495 000
Nordea Hypotek	1,28	2024-11-20	9 205 000	-
Nordea Hypotek	1,60	2020-08-19	5 617 500	5 707 500
Nordea Hypotek	1,70	2022-10-12	3 517 500	3 637 500
Nordea Hypotek	1,40	2021-10-20	6 668 750	6 838 750
Nordea Hypotek	2,00	2023-10-18	6 668 750	6 838 750
Summa			31 677 500	32 517 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	840 000
Nästa årslåneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 527 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 310 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 360 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	27 477 500

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 115 510	38 115 510
Summa	38 115 510	38 115 510

Not 10 Övriga skulder

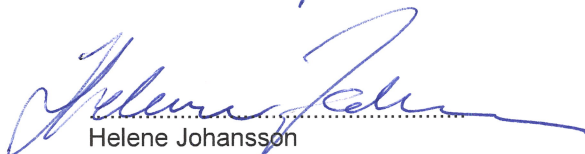
	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	106 328	113 370
Summa	106 328	113 370

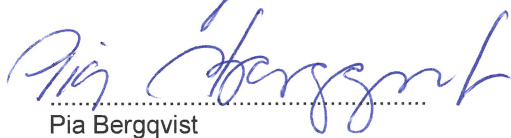
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	504 048	461 535
Upplupna räntekostnader	78 743	83 694
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 680	161 304
	771 471	706 533

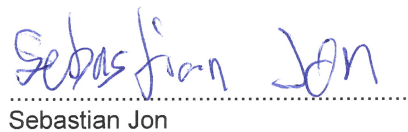
Underskrifter

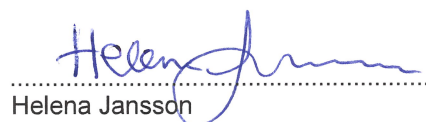
Södertälje den 6/4 2020


Helene Johansson

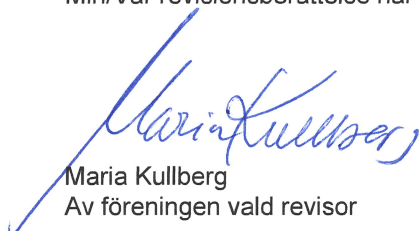

Pia Bergqvist

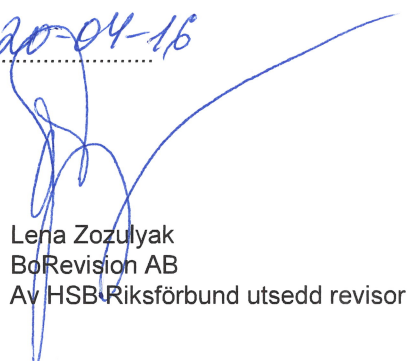

Jonna Tornemark


Sebastian Jon


Helena Jansson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-16


Maria Kullberg
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näckrosen i Södertälje, org.nr. 715600-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 överträdelse 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 16 / 04 2020

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

.....
Maria Kullberg
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Näckrosen i Södertälje

Fakta och statistik 2019

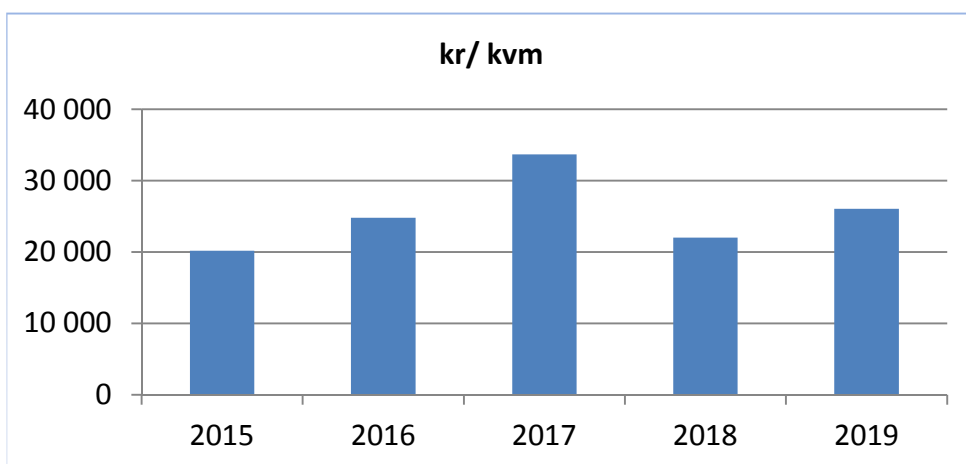
Fritidsverksamheten

Den 15 september hade föreningen trädgårdsdag

Den 3 december anordnade föreningen kväll med julpynt och glögg.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll

Stambyte och nya ytskikt i badrum	2007
Fasadrenovering	2013
Byte av hänggrännor, stuprör och Skärmtak	2013
Målning av källardörrar och sopluckor	
Omläggning av asfalt och Trappor på uteplats	2013
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser	2016
Byte av 1st tvättmaskin samt 1st torkskåp	2016
Byte av frånluftsfläktar samt tilluftsdon pga. Hög radon	2017
Renovering av takfot på Syrengatan 5-9	2018

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.

