



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF BERGSGATAN 17

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 Brf Bergsgatan 17, 769620-4762 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 fastigheten Mården 5. Fastighetens byggnadsår är 1950 och värdeåret är 1962. Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar ovan mark, jämte oisolerad vind- samt souterängsvåning som inretts till bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring via AIG Europe. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Av föreningens 18 lägenheter är 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 922 kvm. Föreningen upplåter 1 lägenhet med hyresrätt med den totala bostadsytan 45 kvm. I fastigheten finns källarförråd samt tvättstuga i skyddsrum i källarplanet som också innefattar lägenhetsförråd.

Styrelse

Mats Hvalgren	Ordförande
Samuel Boding	Ledamot
Karl Forsbäck	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
Telge Energi AB	El, fjärrvärme
Städ & Trädgårdsgruppen	Städning och snöskottning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-10-26.

Årets utförda underhåll

Endast mindre åtgärder har skett under året.

Styrelsen har ägnat mest tid åt att planera och kravställa för behovet av Stambyte samt byte av värmecentral för fjärrvärme tillsammans med Projektledare från HSB Södertälje.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent	Utbyte/renovering, år	Kostnad, tkr (uppskattat)
Stammar, etapp 1	2020	1000
Fönster	2021	Ej beräknat
Framöver behöver även sophanteringen åtgärdas		

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % 2020-01-01 för att ta höjd för stambyteskostnaden.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 24 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	7 978 494	-	183 906	-974 531	133 492
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			65 000	-65 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				133 492	-133 492
Årets resultat					176 348
Vid årets utgång	7 978 494	-	248 906	-906 039	176 348

Flerårsöversikt

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	969 432	922 871	899 923	862 559	796 594
Årets resultat	176 348	133 492	56 795	-30 962	-251 165
Soliditet %	53	52	51	50	50
Likviditet %	363	312	213	166	142
Snittränta lån den 31/12 %	1,9	1,7	1,6	1,6	2,1
Räntekänslighet %	7,2	7,7	8,0	8,4	9,2
Årsavgift i kr/ kvm	967	922	895	868	804
Skuldsättning i kr/ kvm	6 646	6 752	6 851	6 950	7 045
Sparande i kr/ kvm	413	368	289		
Energikostnad i kr/ kvm	186	192	191		

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		875 646	713 471
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		969 432	922 871
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 755	740
Minskning av kortfristiga fordringar		59 980	-
Ökning av kortfristiga skulder		40 698	-
Summa årets flöde in		1 076 865	923 611
Pengar ut			
Driftskostnader		-370 242	-360 232
Övriga externa kostnader		-80 573	-78 741
Personalkostnader		-7 885	-16 203
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-118 352	-112 156
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-53 735
Minskning av kortfristiga skulder		-	-44 665
Amortering av lån		-102 079	-95 704
Summa årets flöde ut		-679 131	-761 436
Summa av kassaflödet		397 734	162 175
Likvida medel vid årets början		875 646	713 471
Likvida medel vid årets slut		1 273 380	875 646

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-906 039
Årets resultat	176 348
Summa	<u>-729 691</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	65 000
Balanseras i ny räkning	<u>-794 691</u>
	-729 691

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	969 432	922 871
Summa rörelseintäkter		<u>969 432</u>	<u>922 871</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-370 242	-360 232
Övriga externa kostnader	4	-80 573	-78 741
Personalkostnader och arvoden	5	-7 885	-16 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 787	-222 788
Rörelseresultat		<u>287 945</u>	<u>244 907</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 755	741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 352	-112 156
Resultat efter finansiella poster		<u>176 348</u>	<u>133 492</u>
Årets resultat		<u>176 348</u>	<u>133 492</u>

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	6	12 866 708	13 089 495
		<u>12 866 708</u>	<u>13 089 495</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 866 708</u>	<u>13 089 495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	65 860
Övriga fordringar		114	109
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 273 380	875 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 396	37 521
		<u>1 316 890</u>	<u>979 136</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 890</u>	<u>979 136</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 183 598</u>	<u>14 068 631</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 978 494	7 978 494
Fond för yttre underhåll		248 906	183 906
		<u>8 227 400</u>	<u>8 162 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-906 039	-974 531
Årets resultat		176 348	133 492
		<u>-729 691</u>	<u>-841 039</u>
Summa eget kapital		<u>7 497 709</u>	<u>7 321 361</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 087 301	3 114 656
		<u>3 087 301</u>	<u>3 114 656</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 339 578	3 414 302
Leverantörsskulder		78 055	39 277
Skatteskulder		48 852	47 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	132 103	131 299
		<u>3 598 588</u>	<u>3 632 614</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 183 598</u>	<u>14 068 631</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 2,0 %.

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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	891 919	849 636
Hyrer, bostäder	72 120	68 688
Övriga intäkter	5 393	4 547
Summa	969 432	922 871

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	8 406	10 022
Fastighetsskötsel	31 316	18 989
Försäkringar	41 189	36 452
Kommunal fastighetsavgift	24 786	24 066
Löpande underhåll	31 503	40 966
Sophantering	28 295	29 466
Uppvärmning	171 858	175 443
Vatten och avlopp	31 202	23 722
Övriga driftskostnader	1 687	1 106
Summa	370 242	360 232

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	55 084	54 188
Konsultarvoden	-	5 469
Kreditupplysningar	750	875
Pantförskrivningsavgifter	2 780	2 684
Postbefordran	1 350	1 350
Revisionsarvoden	11 250	11 000
Överlåtelseavgifter	4 651	1 138
Övrigt	4 708	2 037
Summa	80 573	78 741

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	6 000	9 000
Sociala avgifter	1 885	7 203
Summa	7 885	16 203

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2081.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1962
Fastighetsbeteckning: Mården 5

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 143 167	11 143 167
Ingående anskaffningsvärden mark	3 431 456	3 431 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 574 623	14 574 623
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 485 128	-1 262 340
Årets avskrivningar	-222 787	-222 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 707 915	-1 485 128
Redovisat värde vid årets slut	12 866 708	13 089 495
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	7 800 000	7 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 178 000	2 497 000
Summa	10 978 000	9 497 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	43 396	37 521
Summa	43 396	37 521

Not 8 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,76	2023-01-30	1 485 500	1 507 375
Handelsbanken	1,70	Rörligt	1 460 875	1 476 375
Handelsbanken	1,89	2020-01-30	1 471 603	1 487 055
Handelsbanken	2,07	2023-01-30	1 643 053	1 660 305
Handelsbanken	1,80	Rörligt	165 848	197 848
Handelsbanken	1,70	Rörligt	200 000	200 000
Summa			6 426 879	6 528 958

Nästa års amortering beräknas uppgå till 104 204

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 3 235 374

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 087 301

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 416 816

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 5 905 859

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 833 000	6 833 000
Summa	6 833 000	6 833 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

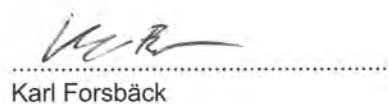
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	80 208	47 917
Upplupna räntekostnader	14 830	14 253
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 065	69 129
	132 103	131 299

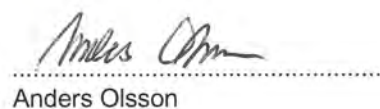
Underskrifter

Södertälje den 8/3 2020

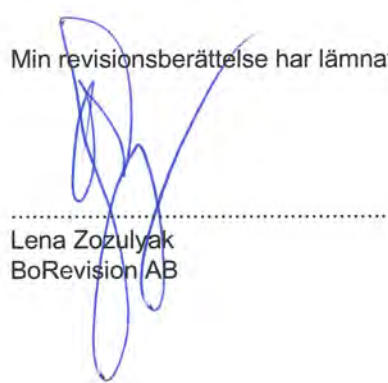

Mats Hvalgren


Samuel Boding


Karl Forsbäck


Anders Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-19


Lena Zozulyak
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bergsgatan 17, org.nr. 769620-4762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergsgatan 17 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergsgatan 17 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/03 2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Bergsgatan 17

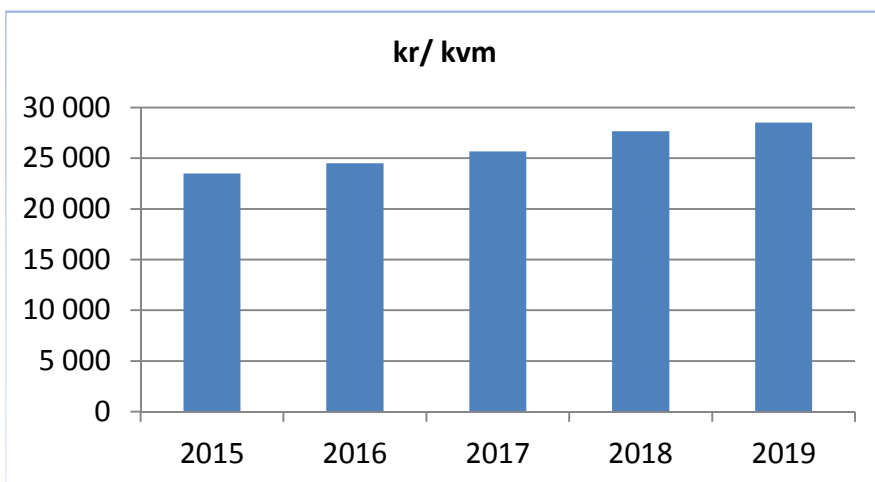
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Vårstädning den 1/6.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll

Uppgradering av underhållsplanen
Ny säkerhetsdörr till hyreslägenheten
Reparation av spricka i fasaden
Inköp av gräsklippare
Byte av reglercentral i pannrum

NOTERINGAR

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