



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF GAFFELN

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 Gaffeln i Södertälje, 715600-1716, 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 Gaffeln 5, byggdes år 1960 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2238,5 kvm. Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt med den totala lokalytan 49 kvm. Föreningen har 31 garage- och parkeringsplatser, varav 23 är parkeringsplatser och 8 är garageplatser samt 4 förråd.

Styrelse

Bengt Zetterberg	Ordförande
Leif Lönnquist	Vice Ordförande
Ulla Pettersson	Sekreterare
Ingmar Eriksson	Ledamot
Torsten Pettersson	Suppleant
Pia Bergqvist	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Rönnqvist, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Echo och Ragnar Voigt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Jonsson fastighetsjour
Trädgårdsprakt
Com Hem
PW Hiss & EI AB
Bredbandsbolaget
Davéns
SLP Hiss & Luftbesiktning AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Jour
Yttre skötsel
Kabel TV
Service hissar
Bredband
Städning Trapphus
Besiktning av hissarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-11-07

Årets utförda underhåll

Fogning sockel samt plattor entréer.
Uppmärkning av parkeringsplatser samt skyltning.
Utrymningsskyltning i källargångar.

Årets investering

Hissbyte - 1,6 miljoner

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 % 2021.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 50 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Antaganden gjorda 2020.

Investeringar

Byggnadskomponent

	År	Kostnad
Värme	2024	450 tkr
Styr & regler enhet	2025	50 tkr
Fönster	2037	
Stammar	2038	
EI	2049	

Planerat underhåll

Åtgärd

	År	Kostnad
Balkong räcken, byte front	2021	300 tkr
Fasad tvätt, spritputs	2021	100 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 990	6 083 775	927 650	16 343	144 005
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			107 000	-107 000	
Uttag ur yttre fond			-132 211	132 211	
Balanseras i ny räkning				144 005	-144 005
Årets resultat					201 076
Vid årets utgång	223 990	6 083 775	902 439	185 559	201 076

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	1 753 646	1 748 146	1 804 604	1 693 995	1 550 234
Årets resultat	201 076	144 005	138 571	-9 098	-53 095
Soliditet %	65	69	68	66	73
Likviditet %	296	333	490	384	203
Snittränta lån den 31/12 %	1,26	1,28	1,0	1,3	1,4
Räntekänslighet %	2,4	1,9	2,0	2,1	1,6
Årsavgift i kr/ kvm	687	680	669	671	658
Skuldsättning i kr/ kvm	1 649	1 275	1 329	1 421	1 001
Sparande i kr/ kvm	260	224	221	95	
Energikostnad i kr/ kvm	164	173	172	184	

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		1 589 214	1 329 478
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 753 646	1 748 146
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 685	1 364
Nya lån		1 000 000	
Minskning av kortfristiga fordringar		-	15 794
Summa årets flöde in		2 755 331	1 765 304
Pengar ut			
Driftskostnader		-874 024	-898 677
Övriga externa kostnader		-153 738	-168 720
Underhåll enligt plan		-	-132 211
Personalkostnader		-81 890	-127 481
Köp av anläggningstillgångar		-1 568 019	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-48 783	-41 155
Ökning av kortfristiga fordringar		-326 370	
Minskning av kortfristiga skulder		-20 977	-13 323
Amortering av lån		-144 000	-124 000
Summa årets flöde ut		-3 217 801	-1 505 567
Summa av kassaflödet		-462 470	259 737
Likvida medel vid årets början		1 589 214	1 329 477
Likvida medel vid årets slut		1 126 744	1 589 214

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	185 559
Årets resultat	201 076
Summa	<u>386 635</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	111 000
Balanseras i ny räkning	<u>275 635</u>
	386 635

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 753 646	1 748 146
Summa rörelseintäkter		1 753 646	1 748 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-874 024	-898 677
Övriga externa kostnader	4	-153 738	-168 720
Underhåll enligt plan	5	-	-132 211
Personalkostnader och arvoden	6	-81 890	-127 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 289	-237 261
Övriga rörelsekostnader		-168 531	-
Rörelseresultat		248 174	183 796
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 685	1 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 783	-41 155
Resultat efter finansiella poster		201 076	144 005
Årets resultat		201 076	144 005

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	7	10 156 175	8 983 976
		<u>10 156 175</u>	<u>8 983 976</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 156 675</u>	<u>8 984 476</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 829	87 566
Aktuell skattefordran		-	364
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 126 744	1 589 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	420 180	43 970
		<u>1 584 753</u>	<u>1 721 114</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 584 753</u>	<u>1 721 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 741 428</u>	<u>10 705 590</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		223 990	223 990
Fond för yttre underhåll		902 439	927 650
Upplåtelseavgifter		6 083 775	6 083 775
		<u>7 210 204</u>	<u>7 235 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		185 559	16 343
Årets resultat		201 076	144 005
		<u>386 635</u>	<u>160 348</u>
Summa eget kapital		<u>7 596 839</u>	<u>7 395 763</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 228 500	1 424 724
		<u>2 228 500</u>	<u>1 424 724</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 544 724	1 492 500
Leverantörsskulder		102 397	113 681
Skatteskulder		5 575	-
Övriga kortfristiga skulder	10	46 845	52 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	216 548	225 997
		<u>1 916 089</u>	<u>1 885 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 741 428</u>	<u>10 705 590</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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 571 028	1 555 620
Balkongavgifter	103 500	103 500
Hyror p-platser, garage och lokaler	73 195	79 640
Övriga aviserade intäkter	5 923	9 386
Summa	1 753 646	1 748 146

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	53 582	54 468
Fastighetsskötsel	179 840	219 821
Försäkringar	31 833	20 723
Kabel-tv/ bredband	35 785	35 036
Kommunal fastighetsavgift	52 688	51 024
Löpande underhåll	84 734	78 217
Sophantering	41 515	40 777
Uppvärmning	321 544	341 057
Vatten och avlopp	70 742	55 844
Div övriga driftskostnader	1 761	1 710
Summa	874 024	898 677

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	92 965	89 660
Föreningsverksamhet	3 607	7 163
Konsultarvoden	3 853	18 904
Kontorsmaterial och trycksaker	6 733	184
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	2 363	3 690
Postbefordran		2 550
Revisionsarvoden	9 500	9 200
Telefoni	4 031	15 517
Vicevärd/ förvaltare	6 666	-
Överlåtelseavgifter	4 691	4 627
Övriga förvaltningskostnader	4 729	2 625
Summa	153 738	168 720

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader målning, socklar trapphus invändigt		122 188
Trappnosar, utvändigt		10 023
Summa		132 211

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	67 750	67 250
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Arvode, vicevärd	1 000	30 000
Sociala avgifter	7 640	18 606
Övriga personalkostnader	4 500	10 625
Summa	81 890	127 481

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 036 745	14 036 745
Ingående anskaffningsvärden mark	65 054	65 054
Årets investering byggnader	1 568 019	
Årets avyttringar och utrangeringar	-286 297	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 383 521	14 101 799
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 117 822	-4 880 561
Årets avskrivningar	-227 289	-237 262
Årets avyttringar och utrangeringar	117 765	
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 227 346	-5 117 823
Redovisat värde vid årets slut	10 156 175	8 983 976
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	300 000	300 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	396 000	396 000
Summa	26 296 000	26 296 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	50 180	43 970
Bidrag för handikapp anpassning hissar utbetalas 2021	370 000	
Summa	420 180	43 970

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,48	2025-06-18	1 318 500	1 368 500
Nordea Hypotek, Stibor med räntetak.	0,84	2021-08-16	1 464 724	1 548 724
Nordea Hypotek	1,45	2025-07-16	990 000	
Summa			3 773 224	2 917 224
Nästa års amortering beräknas uppgå till			164 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 380 724	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 228 500	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			656 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 953 224	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 196 100	7 196 100
Summa	7 196 100	7 196 100

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 797	3 614
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	33 478	36 241
Personalens källskatt	9 320	11 820
Redovisningskonto för moms	750	750
Övrigt	500	500
Summa	46 845	52 925

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

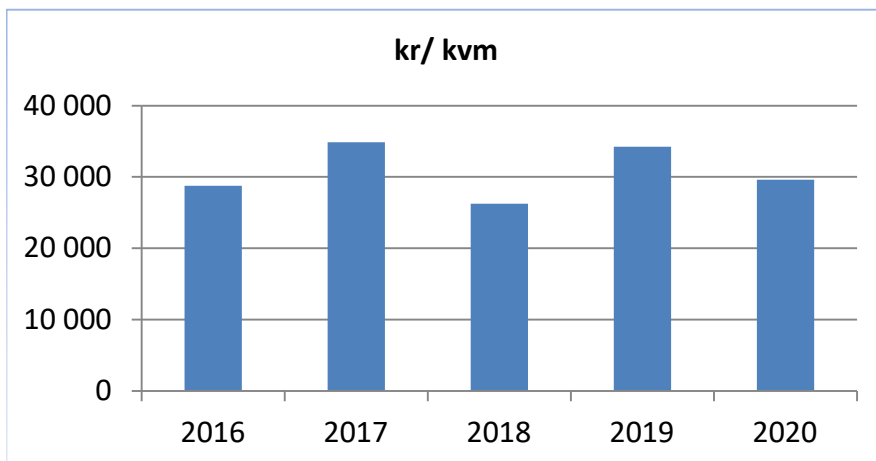
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	149 757	152 346
Upplupna räntekostnader	4 209	6 555
Övriga upplupna kostnader	62 582	67 096
	216 548	225 997

HSB Brf Gaffeln i Södertälje

Fakta och statistik 2020

Försäljningspris

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

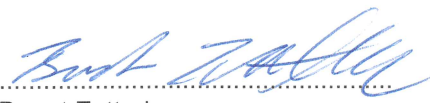


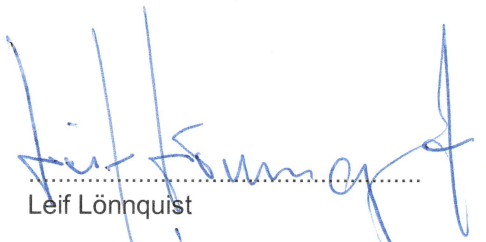
Tidigare års betydande underhåll

Fasadrenovering	1987
Stambyte	1993
Tilläggsisolering av vindar	1998
Installation, fastighetsnät	1999
Byte av el-kablage	2004
Samtliga lägenhetsdörrar, utbyte till säkerhetsdörrar	2004
Fönsterbyten i samtliga lägenheter	2007
Byte av samtliga fönster	2007
25 st. nya balkonger inkl. inglasning	2010
Byte av trapp- samt utomhusbelysning	2010
OVK-besiktning med åtgärder	2015
Byte av fjärrvärmewäxlare	2016
Radonmätning med åtgärd	2016
Byte av tak båda husen	2018
Inbrottsförstärkt källardörrar	2019
Bytt golvsocklar i trapphusen	2019
Bättringsmålade husfasad, källardörrar mm	2019
Diverse inventarier till föreningslokalen	2019
Fogning sockel samt plattor entréer	2020
Nya parkeringsplatser med stolpar	2020
Uppmärkning av parkeringsplatser hus B	2020
Byte av hissar i hus A och hus B	2020
Utrymningsskyltning i källargångar	2020

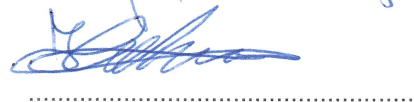
Underskrifter

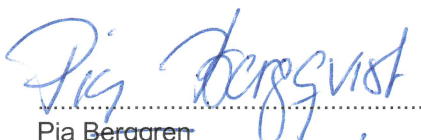
Södertälje den 29/3 2021


Bengt Zetterberg

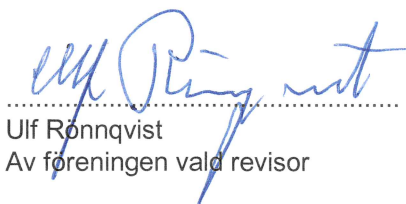

Leif Lönnquist

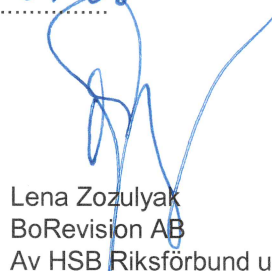

Ulla Pettersson


Ingmar Eriksson


Pia Berggren
Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-08


Ulf Rönqvist
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gaffeln i Södertälje, org.nr. 715600-1716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gaffeln 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 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, 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 Gaffeln 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 / 04 2021

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

.....
Ulf Rönqvist
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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