



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF ÖSTERGÅRDEN

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 Östergården i Södertälje, 715600-1476 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 Geten 1, Sveagatan 15-19, byggdes år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar ingår ej. Styrelseansvarsförsäkring innehas via AIG.

Bostäder och lokaler

Samtliga 72 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4389 kvm. Föreningen upplåter 7 förrådslokaler med hyresrätt. I föreningens fastigheter finns 10 garage-, 1 mc-garage- och 25 parkeringsplatser.

Styrelse

Else Eklöf	Ordförande
Kent Pihl	Ledamot
Magdalena Ädelroth	Ledamot
Fredrik Törnfeldt	Ledamot
Natasha Ekström	Ledamot
Lars-Ove Schmid	Ledamot
Håkan Svahn	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Britt Mari Hedström, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Evy Svensson och Andrea Mrdjen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2020-05-14.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Trädgårdsprakt AB
Securitas
TAC
Stockholm Hiss och Elteknik AB
Telia
P-Service
Amadeus Service AB
Tvättstugeteknik AB
Sports Consulting

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Teknisk service
Fastighetsskötsel
Fastighetsjour
Styr- och regler VV
Teknik hiss-service
Bredband och Kabel-TV
Parkeringsövervakning
Trappstädning
Service tvättstugor
Service gym

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-09-28.

Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Årets utförda underhåll

OVK-besiktning har utförts under året.
Torkskåp i tvättstuga 1 har införskaffats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett. Föreningen hade 86 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Fönster, etapp 2	2021	3200
Värmeväxlare	2021	200
Hissar	2028	-
Stammar	2034	-

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Renspolning av stammar	2021	260

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 902	206 088	7 654 375	624 161	926 385
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			195 000	-195 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				926 385	-926 385
Årets resultat					866 972
Vid årets utgång	147 902	206 088	7 849 375	1 355 546	866 972

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	3 986 485	3 951 951	3 930 945	3 854 156	3 733 079
Årets resultat	866 972	926 385	1 047 437	613 666	-42 408
Soliditet %	49	46	43	40	32
Likviditet %	416	287	332	202	338
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,1	2,0	2,0	2,0
Räntekänslighet %	2,7	2,7	2,8	3,0	3,8
Årsavgift i kr/ kvm	857	857	858	842	823
Skuldsättning i kr/ kvm	2 292	2 346	2 430	2 485	2 977
Sparande i kr/ kvm	365	320	346	341	
Energikostnad i kr/ kvm	156	162	169	168	

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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

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

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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

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

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

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

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 898 204	3 149 391
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 986 485	3 951 951
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 161	2 854
Ökning av kortfristiga skulder		6 971	69 848
Summa årets flöde in		3 996 617	4 024 653
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 872 608	-1 918 143
Övriga externa kostnader		-267 791	-315 828
Underhåll enligt plan		-241 110	-
Personalkostnader		-119 267	-110 615
Köp av anläggningstillgångar		-	-1 497 425
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-128 069	-160 784
Ökning av kortfristiga fordringar		-29 040	-41 444
Amortering av lån		-375 680	-231 600
Summa årets flöde ut		-3 033 565	-4 275 839
Summa av kassaflödet		963 052	-251 186
Likvida medel vid årets början		2 898 204	3 149 391
Likvida medel vid årets slut		3 861 256	2 898 205

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 355 546
Årets resultat	866 972
Summa	<u>2 222 518</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-241 110
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	172 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 291 628</u>
	2 222 518

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	3 974 571	3 951 951
Övriga rörelseintäkter	3	11 914	-
Summa rörelseintäkter		<u>3 986 485</u>	<u>3 951 951</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 872 608	-1 918 143
Övriga externa kostnader	5	-267 791	-315 828
Underhåll enligt plan	6	-241 110	-
Personalkostnader och arvoden	7	-119 267	-110 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 829	-479 763
Övriga rörelsekostnader	8	-	-43 287
Rörelseresultat		<u>991 880</u>	<u>1 084 315</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 161	2 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-128 069</u>	<u>-160 784</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>866 972</u>	<u>926 385</u>
Årets resultat		<u>866 972</u>	<u>926 385</u>

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	9	17 279 501	17 773 330
		<u>17 279 501</u>	<u>17 773 330</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 280 001</u>	<u>17 773 830</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 934	-
Övriga fordringar		75 399	66 525
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 860 712	2 898 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	93 688	78 456
		<u>4 034 733</u>	<u>3 043 121</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	545	65
Summa omsättningstillgångar		<u>4 035 278</u>	<u>3 043 186</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 315 279</u>	<u>20 817 016</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		147 902	147 902
Fond för yttre underhåll		7 849 375	7 654 375
Upplåtelseavgifter		206 088	206 088
		<u>8 203 365</u>	<u>8 008 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 355 546	624 161
Årets resultat		866 972	926 385
		<u>2 222 518</u>	<u>1 550 546</u>
Summa eget kapital		<u>10 425 883</u>	<u>9 558 911</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 383 000	10 059 101
		<u>5 383 000</u>	<u>10 059 101</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 676 101	375 680
Leverantörsskulder		314 659	319 940
Skatteskulder		4 099	355
Övriga kortfristiga skulder	13	15 936	18 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	495 601	484 703
		<u>5 506 396</u>	<u>1 199 004</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 315 279</u>	<u>20 817 016</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 2,3 %.

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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 759 720	3 759 720
Hyror, förråd	3 850	3 630
Hyror, garage	40 128	40 128
Hyror, lokaler	11 150	12 360
Hyror, p-platser	55 080	53 133
Hyror, övriga objekt	1 980	1 650
Hyror, antenn- och arealhyra	32 473	31 959
Hyresbortfall	-4 130	-4 927
Övriga intäkter	74 320	54 298
Summa	3 974 571	3 951 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	11 914	-
Summa	11 914	-

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	70 393	60 780
Fastighetsskötsel	349 964	455 901
Försäkringar	51 009	30 645
Kabel-tv/ bredband	52 704	140 324
Kommunal fastighetsavgift	105 618	101 874
Löpande underhåll	301 841	154 928
Sophantering	146 106	137 106
Uppvärmning	615 591	650 736
Vatten och avlopp	164 570	177 623
Övriga driftskostnader	14 812	8 226
Summa	1 872 608	1 918 143

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	159 041	159 873
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 575	127
Konsultarvoden	5 176	42 978
Kreditupplysningar	2 750	2 250
Kontorsmaterial och trycksaker	1 786	2 858
Medlemsavgift HSB	26 600	26 600
Pantförskrivningsavgifter	8 978	9 290
Postbefordran	5 925	88
Revisionsarvoden	9 500	9 200
Vicevärd/ förvaltare	30 221	44 476
Överlåtelseavgifter	14 150	17 388
Övrigt	1 089	700
Summa	267 791	315 828

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Planerat underhåll av tvättstuga	84 535	-
Planerat underhåll av ventilation (OVK)	156 575	-
Summa	241 110	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	96 425	86 125
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	17 942	19 554
Övriga personalkostnader	2 900	2 936
Summa	119 267	110 615

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde, fönster	-	43 287
Summa	-	43 287

Not 9 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1977

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 203 349	24 847 807
Ingående anskaffningsvärden mark	169 920	169 920
Årets investering byggnader	-	1 497 425
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-141 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 373 269	26 373 269
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 599 939	-8 218 772
Årets avskrivningar	-493 829	-479 763
Årets avyttringar och utrangeringar	-	98 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 093 768	-8 599 939
Redovisat värde vid årets slut	17 279 501	17 773 330
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	273 000	273 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Summa	53 473 000	53 473 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	93 688	78 456
Summa	93 688	78 456

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	21	21
Kassa	524	44
Summa	545	65

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,16	2022-05-18	5 423 000	5 463 000
Nordea Hypotek	1,35	2021-11-17	4 636 101	4 736 101
Nordea Hypotek	-	-	-	235 680
Summa			10 059 101	10 434 781

Nästa års amortering beräknas uppgå till 140 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 4 536 101

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 383 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 560 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 359 101

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 439 000	24 439 000
Summa	24 439 000	24 439 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	7 011	7 827
Personalens källskatt	8 925	10 499
Summa	15 936	18 326

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

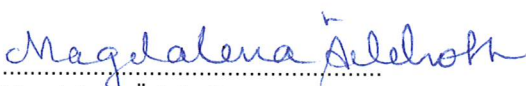
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	342 914	314 348
Upplupna arvodeskostnader	8 091	-
Upplupna räntekostnader	14 992	15 272
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 604	155 083
Summa	495 601	484 703

Underskrifter

Södertälje den 9/3-21


.....
Else Eklöf

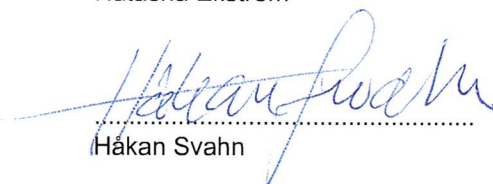

.....
Kent Pihl


.....
Magdalena Ädelroth

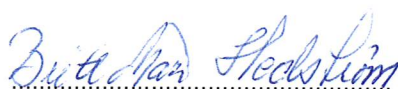

.....
Fredrik Törnfeldt

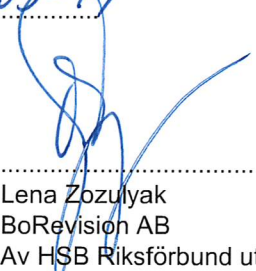

.....
Natasha Ekström


.....
Lars-Ove Schmid


.....
Håkan Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-19


.....
Britt Mari Hedström
Av föreningen vald revisor


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Södertälje, org.nr. 715600-1476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården 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 Östergården i Södertälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

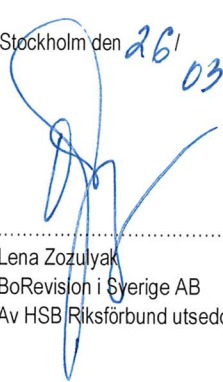
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 26/03 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Britt Mari Hedström
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Östergården i Södertälje

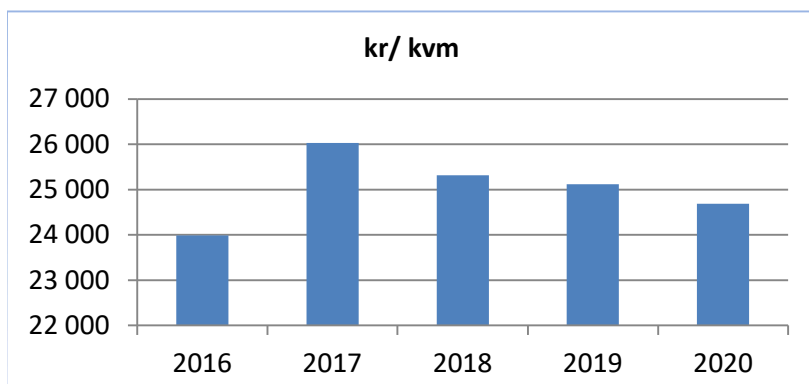
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

I föreningslokalen "vävstugan" har bedrivits hantverks- och hobbyverksamhet. Styrelsemöten har även hållits i "vävstugan" på grund av Covid-19.

Försäljningspris

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

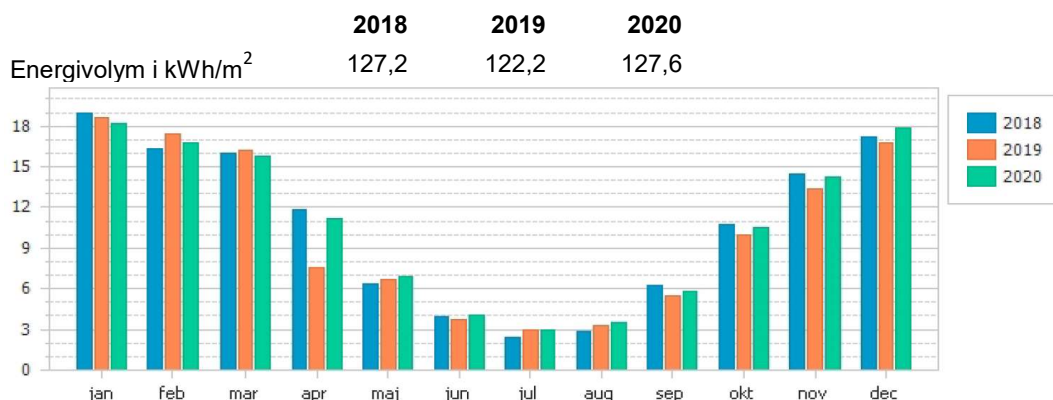


Tidigare års betydande underhåll

	År
Stambyte och tilläggsisolering	1989-1990
Radonmätningar	2015-2016
Totalrenovering av 2 tvättstugor	2013, 2017
Källarförråd renoverade / Däckställ	2016
Fönsterbyte etapp 1	2019

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.



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 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