



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF TOPASEN

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 Topasen i Södertälje, 716417-7771 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

Brf Topasen bildades 1982, då de fem fastigheterna som upplåtits med hyresrätt friköptes från hyresvärderna. Föreningen friköpte år 2007 marken till Topasen 1-2 samt år 2009 marken till Topasen 3. Fastigheterna på Fornhöjdsvägen 6-24 byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Av föreningens 248 bostäder är 243 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st upplåtna med hyresrätt, den totala bostadsytan är 16 756 kvm. Föreningen upplåter 3 st lokaler med hyresrätt med lokalyta 153 kvm. Föreningen upplåter 18 st förråd med hyresrätt med lokalyta 259 kvm.

Inom föreningens fastigheter finns totalt 232 parkeringsplatser, varav 130 är garageplatser. I garaget finns även 3 MC-burar. Föreningen upplåter 10 uteplatser som gästparkering. Föreningen har 12 parkeringsplatser med el-uttag i anslutning till husen.

Styrelse

Lennart Karlsson	Ordförande, ansvarig för yttre miljö
Marianne Larsson	Vice ordförande, sekreterare (fritids- och studieansvarig t.o.m. 2020-06-17)
Hanna Moussi	Ledamot, fritids- och studieansvarig
Yvonne Sehlán	Ledamot, ekonomiansvarig
Andreas Wanjura	Ledamot, avgick i september 2020
Inger Hellström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Samer Putrus	Tjänstgörande suppleant, ansvarig inre miljö fr.o.m 2020-06-17
Mats-Gustaf Dahln	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Munir Wahab, revisorssuppleant har varit samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Aila Stormbom, Thomas Augustsson (sammankallande) och Vilius Janulis.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-17.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Gert Jonsson Service
P W Hiss & El
C-Sam - Kabel-tv
Telia Sverige AB
Tibs Städtjänst
P-service
Securitas
Säkerhetselite
Veronicas Mark & Trädgård
Teckentrup

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Driftavtal
Fastighetsjour
Hissar
Internettjänst och IP telefoni t.o.m. 201031
fr.o.m. 201101
Trappstädning och mattvätt
Parkeringsövervakning
Fastighetsbevakning
Aptus låssystem
Planteringar
Garageportar

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-09-16

Årets investeringar

Under året har projektering gjorts avseende stödpelare till balkonger, stödmur till plantering samt nya golvbrunnar. Arbetet kommer fortsätta under 2021.

Årets planerade underhåll

Under året har armaturer och kablage i tvättstugorna bytts ut, kolfilterpatroner i ventilationsaggregaten har bytts ut, förråd har renoverats och stammar har spolats.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 25 överlåtelse skett. Föreningen hade 294 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkterna är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Stödpelare till balkonger, stödmur	2021
El	2022
Stammar, kök	2025
Balkonger	2025
Fasad	2030
Värme	2030
Fönster	2030
Yttertak	2035
Hissar	2035
Stammar, badrum	2035
Ventilation	2036

Planerat underhåll

Räcket vid Fhv 6 ned mot garaget kommer att bytas ut under sommarhalvåret 2021. Offerter kommer att begäras in under våren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 950 530	7 665 148	9 271 193	4 882 424	2 877 302
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			2 452 000	-2 452 000	
Uttag ur yttre fond			-360 873	360 873	
Balanseras i ny räkning				2 877 302	-2 877 302
Årets resultat					2 881 735
Vid årets utgång	6 950 530	7 665 148	11 362 320	5 668 599	2 881 735

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	13 202 633	12 492 756	12 401 017	11 890 423	11 817 424
Årets resultat	2 881 735	2 877 302	2 218 775	1 562 790	1 177 120
Soliditet %	50	48	40	42	38
Likviditet %	238	147	98	173	95
Snittränta lån den 31/12 %	1,31	1,43	1,22	1,93	2,16
Räntekänslighet %	2,8	2,4	3,2	3,0	3,0
Årsavgift i kr/ kvm	679	678	669	649	649
Skuldsättning i kr/ kvm	1 873	1 921	2 150	1 907	1 962
Sparande i kr/ kvm	286	261	215	223	-
Energikostnad i kr/ kvm	121	127	129	129	-

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		4 391 015	5 827 332
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		13 202 633	12 492 756
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 321	3 208
Försäljning av bostadsrätt		-	1 450 000
Ny anskaffningar		-	106 998
Nya lån		-	-
Minskning av kortfristiga fordringar		-	71 869
Ökning av kortfristiga skulder		144 086	-
Summa årets flöde in		13 352 040	14 124 831
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 884 317	-6 532 562
Övriga externa kostnader		-645 791	-667 435
Underhåll enligt plan		-775 903	-360 873
Personalkostnader		-378 051	-386 891
Köp av anläggningstillgångar		-	-106 988
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-461 885	-490 630
Ökning av kortfristiga fordringar		-303 245	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-2 927 959
Amortering av lån		-814 122	-4 087 810
Summa årets flöde ut		-10 263 314	-15 561 148
Summa av kassaflödet		3 088 726	-1 436 317
Likvida medel vid årets början		4 391 015	5 827 332
Likvida medel vid årets slut		7 479 741	4 391 015

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	5 668 599
Årets resultat	2 881 735
Summa	8 550 334

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-775 903
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-planen	200 000
Extra överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	262 000
Balanserat utgående resultat	8 864 237
Summa	8 550 334

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 541 008	12 492 756
Övriga rörelseintäkter	3	661 625	-
Summa rörelseintäkter		13 202 633	12 492 756
Driftskostnader	4	-6 884 317	-6 532 562
Övriga externa kostnader	5	-645 792	-667 435
Underhåll enligt plan	6	-775 903	-360 873
Personalkostnader och arvoden	7	-378 051	-386 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 180 271	-1 180 271
Rörelseresultat		3 338 299	3 364 724
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 321	3 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 885	-490 630
Resultat efter finansiella poster		2 881 735	2 877 302
Årets resultat		2 881 735	2 877 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	60 563 247	61 719 565
Inventarier, verktyg och installationer	9	64 193	88 145
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	164 832	-
		<u>60 792 272</u>	<u>61 807 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 792 772</u>	<u>61 808 210</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 986	2 986
Övriga fordringar		13 825	59 147
Avräkningskonto HSB Södertälje		7 459 248	4 367 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	492 449	308 716
		<u>7 968 508</u>	<u>4 737 963</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	20 493	23 901
Summa omsättningstillgångar		<u>7 989 001</u>	<u>4 761 864</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 781 773</u>	<u>66 570 074</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		6 950 530	6 950 530
Upplåtelseavgifter		7 665 148	7 665 148
Fond för yttre underhåll		11 362 320	9 271 193
		<u>25 977 998</u>	<u>23 886 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 668 599	4 882 424
Årets resultat		2 881 735	2 877 302
		<u>8 550 334</u>	<u>7 759 726</u>
Summa eget kapital		<u>34 528 332</u>	<u>31 646 597</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	21 748 900	26 233 866
		<u>21 748 900</u>	<u>26 233 866</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 915 346	6 244 502
Förskott från kunder		1 650	1 650
Leverantörsskulder		776 662	670 554
Skatteskulder		50 323	35 821
Övriga kortfristiga skulder	14	212 386	217 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 548 174	1 519 148
		<u>12 504 541</u>	<u>8 689 611</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 781 773</u>	<u>66 570 074</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.

Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Inventarier och markanläggningar skrivs av med mellan 10-33% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kronor 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	11 375 048	11 375 048
Hyrer	1 060 155	1 042 942
Hyresbortfall	-79 830	-44 780
Övriga intäkter, bastu, gym, gemensamhetslokal	185 635	119 546
Summa	12 541 008	12 492 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	661 625	-
Summa	661 625	-

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	379 171	404 862
Fastighetsskötsel	1 133 898	1 112 488
Försäkringar	244 480	223 269
Kabel-tv/ bredband	550 494	547 145
Kommunal fastighetsavgift	425 082	412 186
Löpande underhåll	893 836	801 961
Försäkringsärenden	608 466	263 429
Sophantering	305 328	310 551
Uppvärmning	1 666 811	1 737 028
Brandskydd	52 678	-
Vatten och avlopp	605 410	598 512
Övrigt	18 663	121 131
Summa	6 884 317	6 532 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	322 104	316 012
Föreningsverksamhet	38 235	2 428
Konsultarvoden	10 473	34 163
Kreditupplysningar	4 219	3 875
Kontorsmaterial och trycksaker	19 895	15 410
Medlemsavgift HSB	79 400	79 400
Pantförskrivningsavgifter	8 033	16 235
Postbefordran	20 836	20 276
Revisionsarvoden	22 000	25 800
Telefoni	33 158	31 275
Överlåtelseavgifter	9 460	23 201
Övriga förvaltningskostnader	77 979	99 360
Summa	645 792	667 435

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	-	34 335
Gemensamma utrymmen	775 903	276 830
Byggnader utvändigt	-	49 708
Summa	775 903	360 873

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	159 328	172 241
Arvode, föreningsvald revisor	10 500	6 000
Arvode, vicevärd	125 004	123 000
Sociala avgifter	74 469	77 516
Övriga personalkostnader	8 750	8 134
Summa	378 051	386 891

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972
Fastighetsbeteckning: Topsen 1, Topasen 2, Topasen 3

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	68 048 336	68 048 336
Ingående anskaffningsvärden mark	16 565 886	16 565 886
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	446 889	446 889
Årets investering byggnader	-	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 061 111	85 061 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 341 545	-22 185 227
Årets avskrivningar	-1 156 319	-1 156 318
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 497 864	-23 341 545
Redovisat värde vid årets slut	60 563 247	61 719 566
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 273 000	5 273 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 796 000	1 796 000
Summa	173 069 000	173 069 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 191	31 203
-Nyanskaffningar	-	106 988
	138 191	138 191
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-50 046	-26 093
-Årets avskrivning	-23 952	-23 953
	-73 998	-50 046
Redovisat värde vid årets slut	64 193	88 145

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Årets investeringar	164 832	-
Redovisat värde vid årets slut	164 832	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	492 449	308 716
Summa	492 449	308 716

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	20 312	20 312
Kassa	181	3 589
Summa	20 493	23 901

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,60	2022-03-11	5 999 212	6 169 404
Nordea Hypotek	1,65	2023-01-18	5 787 500	5 937 500
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	2 840 000
Nordea Hypotek	1,50	2021-11-17	4 320 000	4 440 000
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	2 738 186
Nordea Hypotek	0,81	2021-01-26	5 127 154	5 353 278
Nordea Hypotek	1,13	2024-09-18	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	1,18	2025-05-21	5 430 380	-
Summa			31 664 246	32 478 368

Nästa års amortering beräknas uppgå till 814 316

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 9 101 030

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 748 900

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 257 264

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 27 592 666

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 055 700	42 055 700
Summa	42 055 700	42 055 700

Not 14 Övriga skulder

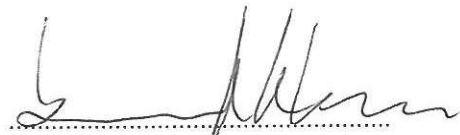
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	22 024	20 625
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	124 721	132 819
Personalens källskatt	27 784	30 633
Redovisningskonto för moms	15 105	11 107
Övrigt	22 752	22 752
Summa	212 386	217 936

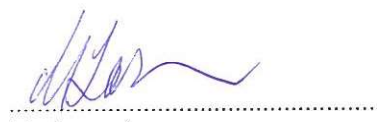
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 189 069	1 133 275
Upplupna räntekostnader	37 212	35 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 893	350 752
Summa	1 548 174	1 519 148

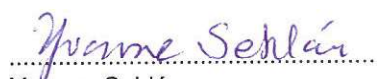
Underskrifter

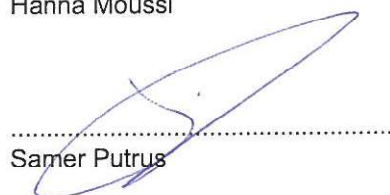
Södertälje den 24/3-21

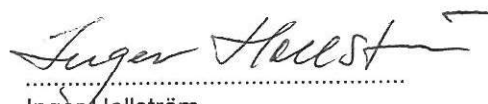

Lennart Karlsson


Marianne Larsson


Hanna Moussi

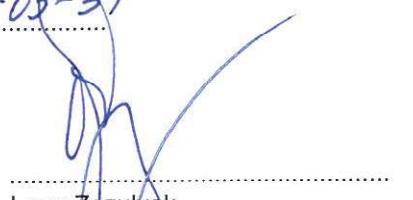

Yvonne Sehlén


Samer Putrus


Inger Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-31


Munir Wahab
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Topasen i Södertälje, org.nr. 716417-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Topasen 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. Revisorenas 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.

02

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 Topasen 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 31 / 03 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Munir Wahab
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Topasen i Södertälje

Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Fikaträffar:

Under sommaren, och när vädret tillåtit, har boende träffats varje dag för gemensam medhavd fika. När det blev för kallt att hålla till utomhus har gemensamt fika anordnats varje fredag eftermiddag i fritidslokalen. P.g.a. rådande omständigheter har detta genomförts mycket sporadiskt.

Gym:

62 medlemmar har betalat träningskort till Topasens gym under 2020.

Bastubad:

18 familjer har regelbundet använt bastun.

Bomöten:

P.g.a. rådande omständigheter har dessa inte genomförts.

Luciafirande:

P.g.a. rådande omständigheter har detta inte genomförts.

Vävsstuga:

P.g.a. rådande omständigheter har detta inte genomförts utan de som velat har fått väva i ensamhet. I vävsstugan finns fyra vävstolar.

Fritidslokal:

P.g.a. rådande omständigheter har denna hyrts ut mycket sporadiskt.

Snickarverkstad

För händig boende finns en snickarverkstad att boka hos vicevärden.

Gemensam grillfest:

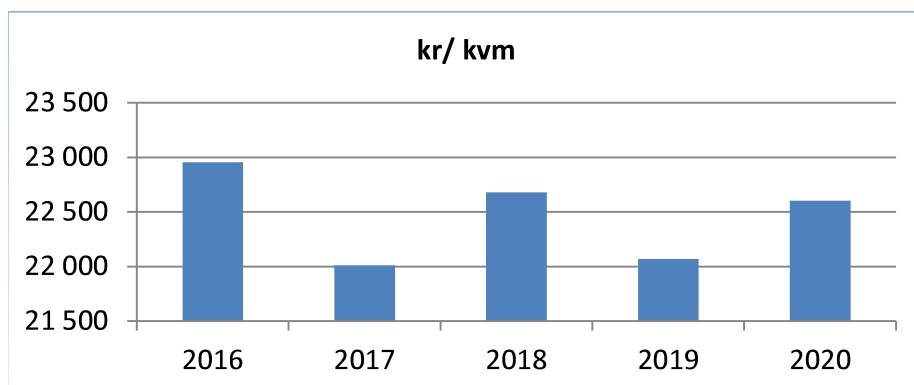
P.g.a. rådande omständigheter har detta inte genomförts.

Renoveringsredskap:

Till hjälp vid lägenhetsrenovering har Topasen ett tapetserarbord och tre bormaskiner för utlåning. Dessa finns att hämta på vicevårdskontoret.

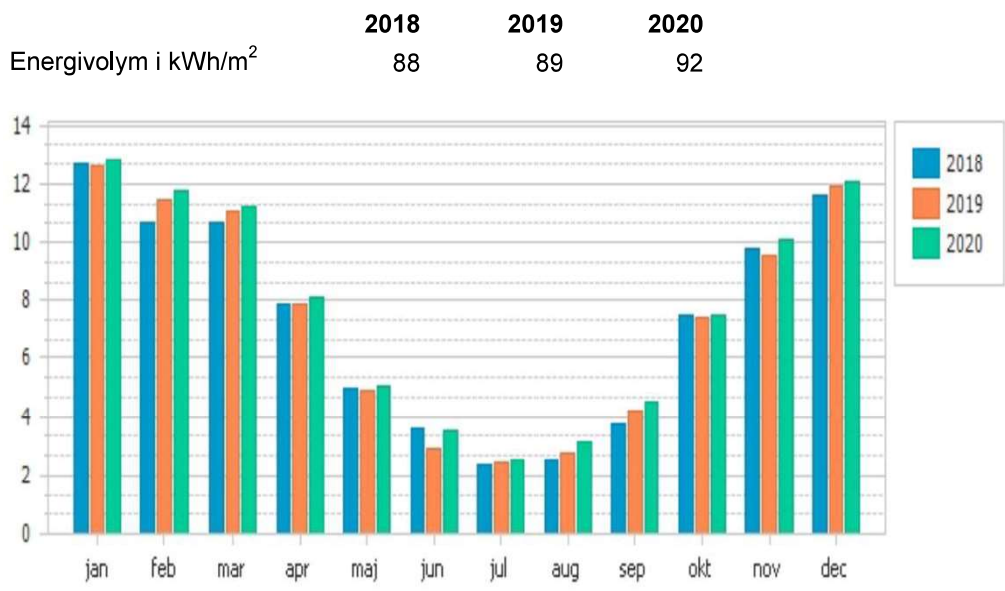
Försäljningspris

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



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.



Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd	År
Badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverades	1985
Nytt garage byggdes ovanpå det befintliga	2002
Värmesystemet moderniserades	2003
Ny bastu installerades	2004
Fasadrenovering utfördes mellan byggelementen	2005
Skärmtak över entréerna sattes upp	2005
Nytt ventilationssystem installerades	2009
Vindarna isolerades	2009
Byte av samtliga fönster	2010
Nytt bokningssystem till tvättstugorna installerades	2012
Fritidslokalen renoverades	2012
Nya torkskåp i samtliga tvättstugor installerades	2012
Samtliga tio hissar byttes	2013
Sopnedkassen stängdes och tio betongsopskåp placerades vid övre garag	2014
Besiktning gjordes av ventilationssystemet med en efterföljande total över:	2014
Samtliga tak renoverades	2015
Parkanläggning anlades på övre gården	2016
Ventilationen i ett 30-tal lägenheter åtgärdades efter OVK-besiktning	2016
Ny belysning installerades i samtliga uppgångar och tvättstugor	2017
Målning av tvättstugor, cykelrum, förradsgångar och källardörrar	2017
Byte av armaturer i entréer och källarförråd	2017
Nya garageportar installerades	2018
Nya belysningsstolpar sattes upp vid uteparkeringen	2018
Belysningen på innergårdarna förbättrades.	2018
Nytt räcke vid gångvägen till Tempo sattes upp	2018
Ett nytt multiträningsredskap installerades i gymmet	2018

Åtgärd	År
Totalrenovering av garagen	2018
Byte av armaturer i källargångarna	2019
Installation av nödbelysning i källargångar	2019
OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler	2019
Återställning av gräsmatta efter garagerenovering	2019
Spolning och fyllning av stammar	2020
Byte kolfilter, ventilationssystem	2020

NOTERINGAR

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