



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF TORDYVELN

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 Tordyveln i Södertälje, 715600-1286 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 Tordyveln 10, som byggdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 31 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 602 kvm. Föreningen upplåter 4 kommersiella lokaler, totalyta 608 kvm. Det finns även 2 förrådslokaler. På föreningens fastigheter finns totalt 63 garageplatser.

Styrelse

Lone Svensson	Ordförande
Ann-Kristin From	Vice ordförande
Britt Johansson	Sekreterare
Billy Andersson	Ledarmot
Torbjörn Pettersson	Ledarmot
Annie Säll	HSB Ledarmot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Harry Carlsson samt Lena Zozulyak BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Gunnar Åberg och Lena Brutus Pettersson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd som städar trapporna.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
Jonssons fastighetsjour	Jour
Låshantverkar'n	Låssystem
PML	Styr- och reglerteknik
Otis	Garageportar
J.B Brand & Säkerhet	Brandtillsyn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-09-12

Årets utförda investeringar

Under året avslutades fönsterbytet.

Årets utförda underhåll

Träd och buskar på gården har beskurits, 49 500 kr.

Den utförda radonmätningen är avslutat, och resultatet är godkänt av kommunen.

I slutet av året stängdes sopnedkassen på begäran av Telge Återvinning på grund av problem med renhållningsarbetarnas arbetsmiljö. Sopkärlen är placerade i ett soprum i källaren Övre Villagatan 26.

Årsavgifter

På grund av ökade kostnader med anledning av föreningens gjorda och kommande renoveringar höjs månadsavgiften från 2021-01-01 med 3 %.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelse skett. Föreningen hade 40 medlemmar vid årets utgång.

Arbetsdag hölls 2020-05-16. I samband med denna hyrdes en container till medlemmarnas grovsopor.

Även i år har medlemmar arbetat med rensning av rabatterna på gården.

På grund av corona-pandemin har de traditionsenliga arrangemangen för medlemmarna ställts in under året.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Tätskikt över garage	2021-2030
Målning av tak	2022-2028
Målning av trapphus	2022-2028
Låssystem	2022-2028

Med anledning av föreningens fönsterbyte som medförde en ökad låntagning har den planerade renoveringen av tätskiktet över garaget skjutits upp, men den förväntas att påbörjas 2021 eller 2022.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	453 820		1 048 498	3 308 273	391 857
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			167 000	-167 000	
Uttag ur yttre fond			-72 581	72 581	
Balanseras i ny räkning				391 857	-391 857
Årets resultat					659 760
Vid årets utgång	453 820		1 142 917	3 605 711	659 760

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	2 809 830	2 780 653	2 798 742	2 680 163	2 458 128
Årets resultat	659 760	391 857	-180 268	292 838	30 738
Soliditet %	32	28	31	32	30
Likviditet %	269	235	156	331	357
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6
Räntekänslighet %	6,0	6,1	2,5	5,0	5,5
Årsavgift i kr/ kvm	759	759	759	759	730
Skuldsättning i kr/ kvm	3 686	3 748	1 601	3 146	3 332
Sparande i kr/ kvm	319	251	251	204	
Energikostnad i kr/ kvm	158	167	175	175	

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>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Likvida medel vid årets början		1 796 607	771 082
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 809 830	2 780 653
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 132	1 193
Nya lån		-	2 000 000
Bidrag anläggningstillgångar (fönster)		206 686	
Minskning av kortfristiga fordringar		-	40 596
Ökning av kortfristiga skulder		-	620 638
Summa årets flöde in		3 018 648	5 443 080
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 222 427	-1 350 406
Övriga externa kostnader		-172 879	-212 597
Underhåll enligt plan		-	-72 581
Personalkostnader		-206 562	-232 965
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-187 640	-178 593
Ökning av kortfristiga fordringar		-286 869	-
Minskning av kortfristiga skulder		-444 947	-
Köp av anläggningstillgångar		-57 262	-2 193 516
Amortering av lån		-199 396	-176 896
Summa årets flöde ut		-2 777 982	-4 417 554
Summa av kassaflödet		240 666	1 025 526
Likvida medel vid årets början		1 796 607	771 081
Likvida medel vid årets slut		2 037 273	1 796 607

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 605 711
Årets resultat	659 760
Summa	<u>4 265 471</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	176 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 089 471</u>
	4 265 471

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 809 830	2 780 653
Summa rörelseintäkter		2 809 830	2 780 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 222 427	-1 350 406
Övriga externa kostnader	4	-172 879	-212 597
Underhåll enligt plan	5	-	-72 581
Personalkostnader och arvoden	6	-206 562	-232 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 694	-342 847
Rörelseresultat		845 268	569 257
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 132	1 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 640	-178 593
Resultat efter finansiella poster		659 760	391 857
Årets resultat		659 760	391 857

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	15 936 176	14 254 778
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	2 193 516
		<u>15 936 176</u>	<u>16 448 294</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 936 676</u>	<u>16 448 794</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 015
Övriga fordringar		146 527	45 492
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 035 773	1 795 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	282 038	89 189
		<u>2 464 338</u>	<u>1 936 803</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		<u>2 465 838</u>	<u>1 938 303</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 402 514</u>	<u>18 387 097</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		453 820	453 820
Fond för yttre underhåll		1 142 917	1 048 498
		<u>1 596 737</u>	<u>1 502 318</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 605 711	3 308 273
Årets resultat		659 760	391 857
		<u>4 265 471</u>	<u>3 700 130</u>
Summa eget kapital		<u>5 862 208</u>	<u>5 202 448</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	-	506 601
		-	506 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 324 728	6 454 124
		<u>9 324 728</u>	<u>6 454 124</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 506 896	5 576 896
Leverantörsskulder		175 040	211 871
Skatteskulder		8 699	7 089
Övriga kortfristiga skulder	13	162 076	61 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	362 867	366 260
		<u>3 215 578</u>	<u>6 223 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 402 514</u>	<u>18 387 097</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.

Inventarier skrivs av med 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 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, bostäder	1 974 552	1 974 552
Hyrer, förråd	3 948	3 948
Hyrer, garage	351 450	334 912
Hyrer, lokaler	464 510	447 548
Hyresbortfall	-720	-720
Övriga intäkter	16 090	20 413
Summa	2 809 830	2 780 653

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	67 554	73 823
Fastighetsskötsel	239 841	289 010
Försäkringar	55 650	26 262
Kabel-tv/ bredband	84 697	82 200
Kommunal fastighetsavgift	112 297	112 397
Löpande underhåll	47 291	156 590
Sophantering	99 790	67 694
Uppvärmning	438 375	462 439
Vatten och avlopp	69 610	76 892
Övrigt	7 322	3 099
Summa	1 222 427	1 350 406

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	116 481	106 689
Föreningsverksamhet	1 067	1 982
Föreningsstämma/ styrelsemöte		903
Konsultarvoden	12 474	23 125
Kreditupplysningar	1 094	1 500
Kontorsmaterial och trycksaker	45	
Medlemsavgift HSB	14 300	14 300
Pantförskrivningsavgifter	3 308	6 935
Postbefordran	2 625	162
Revisionsarvoden	11 600	11 250
Överlåtelseavgifter	7 095	6 976
Övriga förvaltningskostnader	2 790	38 775
Summa	172 879	212 597

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation		72 581
Summa		72 581

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	84 100	99 000
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Arvode, vicevärd	2 500	
Löner till anställda	79 200	72 200
Övriga arvoden	4 400	10 200
Sociala avgifter	31 762	39 309
Övriga personalkostnader	2 600	10 256
Summa	206 562	232 965

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2085.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1966
Fastighetsbeteckning: Tordyveln 10

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 632 193	18 632 193
Ingående anskaffningsvärden mark	250 050	250 050
Årets investering byggnader	2 250 778	
Erhållet bidrag fönster	-206 686	
Utrangering fönster	-143 840	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 782 495	18 882 243
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 627 465	-4 288 618
Årets avskrivningar	-362 694	-338 847
Utrangering fönster	143 840	
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 846 319	-4 627 465
Redovisat värde vid årets slut	15 936 176	14 254 778
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	3 440 000	3 440 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 360 000	3 360 000
Summa	36 600 000	36 600 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 193 516	
Årets investeringar, fönsterbyte	57 262	2 193 516
Färdigställda vid årets slut	-2 250 778	
Redovisat värde vid årets slut	-	2 193 516

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	75 352	89 188
Upplupna intäkter, bidrag fönster	206 686	
Summa	282 038	89 188

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

Not 11 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Obetalda leverantörsfakturor, inväntar nya korrigerade fakturor.		506 601
		<u>506 601</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,75	2023-09-30	1 000 999	1 013 475
Handelsbanken	1,75	2023-09-30	763 125	787 545
Handelsbanken	1,95	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	1,35	2022-04-30	2 790 000	2 830 000
Handelsbanken	1,45	2025-01-30	2 977 500	3 000 000
Handelsbanken	1,95	Rörligt	300 000	400 000
Handelsbanken	1,45	2024-07-30	2 000 000	2 000 000
Summa			11 831 624	12 031 020
Nästa års amortering beräknas uppgå till			206 896	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 300 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 324 728	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			827 584	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 797 144	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 085 556	12 085 556
Summa	12 085 556	12 085 556

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	11 591	14 806
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 924	10 924
Personalens källskatt	15 240	18 390
Redovisningskonto för moms	39 873	17 688
Övrigt	84 448	
Summa	162 076	61 808

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	237 637	223 973
Depositioner	21 950	21 950
Upplupna löner		727
Upplupna räntekostnader	20 796	22 018
Övriga upplupna kostnader	82 484	97 592
	362 867	366 260

Underskrifter

Södertälje den 9/5 - 2021

Lone Svensson
Lone Svensson

Billy Andersson
Billy Andersson

Britt Johansson
Britt Johansson

Ann-Kristin From
Ann-Kristin From

Torbjörn Pettersson
Torbjörn Pettersson

Annie Säll
Annie Säll

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-20

Harry Carlsson
Harry Carlsson
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tordyveln i Södertälje, org.nr. 715600-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tordyveln 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Tordyveln 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:

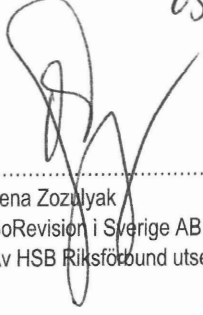
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

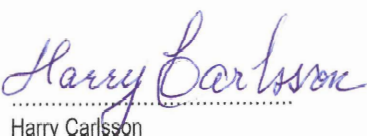
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 provar 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 20⁰⁵ 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Harry Carlsson
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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje