



HSB Brf Banslätt i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Banslätt i Tullinge

Org.nr. 712800-1588

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-01

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i Banslätt 2 och 4 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1980.

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Lekplatsupprustning (2006)

Balkongrenovering (2006)

Byggt miljöhus (2006)

Elmätarbyte (2006)

Renovering av garaget (2013)

Dränering runt hus 3 (2013)

Byte av fönster i lägenheterna (2015/16)

Byte av samtliga hissar (2016)

Byte till Ledbelysning i gemensamma utrymmen (2017)

Nyanläggning av lek-och rekreationspark bakom hus 1 (2018)

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
208	lägenheter (bostadsrätt)	21 236
14	lokaler *)	675
92	P-platser (däck)	
18	P-platser (avgiftsbelagda/däck)	

12p

106	P-platser (garage)
10	mc-platser
5	mopedplatser
5	P-platser (korttid)
3	P-platser (handikapp)
1	miljöhus

*) varav 6 uthyrda (Adroc/Scalp, Botkyrka kommun, Maxland, Rei-Mar, Tullinge trafikskola).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 209 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna i andra beslut (normalstadgar 2011 ver. 5)

Styrelse

Peter Widengren	ordförande
Hans Bergsten	vice ordförande
Daniel Åkerlund	sekreterare
Vipool Patel	kassör
Ann-Mari Engström	ledamot (tom 2019-05-23)
Elisabeth Gedda	ledamot
Lena Wahlman	ledamot
Annika Klasson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Inga styrelsesuppleanter utsågs i enlighet med stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Peter Millington med Mona Norström som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mari Ann Pahverk (ordförande tom 2019-05-23), Kjell Larsson (ordförande fom 2019-05-23). Ann-Mari Engström (fom 2019-05-23) och Monica Ahlström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Peter Widengren och Hans Bergsten med Vipool Patel och Elisabeth Gedda som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen studieverksamhet har förekommit under året i föreningens regi. Fritidsverksamhet har under året bestått av motions- och träningslokal, bastu, vävstuga, snickarverkstad och bibliotek.

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel, skötsel av grönområden, driftteknik samt teknisk och ekonomisk förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 1,7 msek. Förvaltare är Krister Tengvall/Bengt Spångberg. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Städa Rent till



en kostnad av 313 tkr. De uppskattade och välsköta blomsterarrangemangen framför husen har skötts av Tits trädgårdar.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 327 tkr, s i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Mark- och trädgårdsskötsel
HSB	Fastighetsskötsel
Tits trädgårdar	Blomsterarrangemang
Städa Rent	Inre renhållning
Craford	Garageporten
Säkerhetsintegrering	Passersystem
Home solutions	Elmätning
Kone	Hissar
Öresundskraft	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor/ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
Brandsäkra	Systematiskt brandskyddsarbete

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar; Stadseenlig fastighetsbesiktning har utfördes av styrelsemedlemmar tillsammans med förvaltaren 2019-05-17.

Fortsatt upprustning av baksidan hus 1 inklusive lekplats.

OVK

Funktionskontroll av samtliga lägenhetsfönster.

Fortsatt uppfräschning av soprummen.

Uppfört nytt gästrum i hus 4.

Införskaffat nya grillar till samtliga hus samt byggt staket vid stora lekplatsen bakom hus 3.

Tecknat avtal med "Brandsäkra" angående brandskydd.

Anlagt nytt gångstråk upp till p-däcket.

Renovering/upprustning av sammanträdesrummet.

Genomfört omfattande gallring av träd och buskar på föreningens mark.

Genomfört årlig lägenhetstillsyn.

Fått HSB:s kundcenter som hyresgäst.

ny

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder;

Upprustning av radiatorsystemet.

Ommålning av hisshallar (2020).

Uppföra utrymmen för cykelförvaring (2020).

Samordning av samtliga parkeringsavtal (2020).

Omförhandling av lokalhyror (2020).

Rengöring av glastak och kontroll av hängrännor samt stuprör (2020). Stamspolning (2020).

Utbyte av fjärrvärmecentraler.

Utnyttjande av solenergi (förstudie inledd).

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen anser att budgeten för 2020 är stark och balanserad. Avgiften är således oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 69 070 610 kr. Under året har föreningen amorterat 2 050 000 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen bedömer att det finns risk att en förändring av ränteläget kan ske och därför har föreningen spridit sina lån över tid.

Väsentliga avtal

I september 2016 ingicks ett 10-årigt garanti- (service), larm- och jouravtal med hissleverantören Kone.

Aktiviteter

Uthyrningsverksamheten

Under verksamhetsåret har gästrummet i hus 4 uthyrt under 40 nätter vilket gett en intäkt brutto på 10.000 kronor.

Fritidsaktiviteter

Kräftskivan den 31 augusti var mycket lyckad och besöktes av 115 personer varav 20 barn. Årets traditionella och välbesökta julgröt serverades på Luciadagen den 13 december. Föreningslokalen har varit uthyrd 43 gånger under året och inbringade 12.900 kr.

Trivselvärdar

Trivselvärd finns i varje uppgång och skall vara en länk mellan styrelsen och medlemmarna. En av deras uppgifter är att välkomna nyinflyttade.

Snickarverkstaden

Möjligheten att kunna snickra och måla i föreningens lokal är en stor tillgång. Förbrukningsartiklar inköps kontinuerligt. Vid årets slut var 33 medlemmar i verkstaden. Medlemsavgiften är 200 kr.

n.p

Motions- och träningslokalen

Föreningens motionslokal i hus 1 är flitigt använd. I slutet av året fanns 80 medlemmar. Årsavgiften var 400 kronor.

Vädstuga

Där finns två vädstolar i olika bredder. Alla som är intresserade är hjärtligt välkomna.

Park/ grillplats

Det krävs en hel del arbete för att hålla området snyggt och trevligt. Styrelsen efterlyser fortfarande en "trädgårdsgrupp" som skall ta hand om arbetet.

Miljöhuset

Bokhyllorna är fortfarande flitigt utnyttjade och uppskattade. Föreningen har en "bibliotekarie" som gör ett storartat arbete genom att rensa, sortera och göra ett fullt fungerande bibliotek.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Utvidgad källsortering av matavfall infördes januari 2016. Vi inför källsortering av matolja under 2020 med hjälp av s.k. miljötrattar.

Styrelsen informerar sig fortlöpande om och genomför energieffektiviserande åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 307.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	718	661	714	713	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 660	2 370	-1 797	3 320	3 555
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	659	659	659	659	659
Energikostnad/m ² totalyta, kr	157	159	158	163	153
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	44	46	50	67	82
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 152	3 244	3 339	3 470	3 543
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	10 493	10 395	9 758	8 452	7 130
Soliditet %	32,4	29,5	27,5	28,0	25,6
Sparande kr/m ²	247	214	39	236	247
Räntekänslighet	5	5	5	5	5

n.p

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	10 611 200	0	10 394 517	7 528 462	2 369 522	30 903 701
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			762 000	-762 000		
Anspråktagande av yttre fond			-663 721	663 721		
Balanserad i ny räkning				2 369 522	-2 369 522	
Årets resultat					3 659 618	
Belopp vid årets slut	10 611 200	0	10 492 796	9 799 705	3 659 618	34 563 319

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	9 799 705
Årets resultat	3 659 618
Summa till stämmans förfogande	13 459 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-763 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	86 590

Balanseras i ny räkning	12 782 913
-------------------------	-------------------

Ry

RESULTATRÄKNING		Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		15 733 351	14 485 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3		280 014	0
Summa rörelseintäkter			16 013 365	14 485 446
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-8 830 230	-8 149 582
Övriga externa kostnader	Not 5		-460 152	-274 493
Underhåll enligt plan	Not 6		-86 590	-663 721
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-382 492	-345 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-1 656 373	-1 662 840
Övriga rörelsekostnader	Not 9		0	-12 873
Summa rörelsekostnader			-11 415 838	-11 108 975
Rörelseresultat			4 597 527	3 376 470
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			1 070	487
Räntekostnader och liknande resultatposter			-937 699	-1 007 435
Övriga finansiella poster	Not 10		-1 280	0
Summa finansiella poster			-937 909	-1 006 948
Årets resultat			3 659 618	2 369 522

Vap



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 11

96 500 956

98 134 669

Inventarier och installationer

Not 12

16 889

39 548

Summa materiella anläggningstillgångar

96 517 844

98 174 217

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

96 518 344

98 174 717

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

7 650

1 398

Kundfordringar

241 422

254 156

Avräkningskonto HSB

9 095 397

5 561 694

Övriga kortfristiga fordringar

63 516

49 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

595 066

838 318

Summa kortfristiga fordringar

10 003 051

6 704 793

Kassa

10 988

10 684

Bank

Not 15

648

998

Summa kassa och bank

11 636

11 682

Summa omsättningstillgångar

10 014 687

6 716 475

Summa tillgångar

106 533 031

104 891 192

n.b



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

10 611 200

10 611 200

Fond för yttre underhåll

10 492 796

10 394 517

Summa bundet eget kapital

21 103 996

21 005 717

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 799 705

7 528 462

Årets resultat

3 659 618

2 369 522

Summa fritt eget kapital

13 459 323

9 897 984

Summa eget kapital**34 563 319****30 903 701**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

50 561 852

52 201 608

Summa långfristiga skulder

50 561 852

52 201 608

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

18 508 758

18 874 002

Medlemmarnas inre fond

Not 17

10 418

13 220

Leverantörsskulder

1 384 024

1 004 816

Aktuell skatteskuld

Not 18

62 724

19 154

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

77 872

70 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 364 064

1 804 017

Summa kortfristiga skulder

21 407 860

21 785 883

Summa skulder**71 969 712****73 987 491****Summa eget kapital och skulder****106 533 031****104 891 192**

np

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 80 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 163 361 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 000 376	14 000 376
	Hysesintäkt lokaler	400 288	325 404
	Hysesintäkt garage och bilplatser	462 358	466 809
	Hysesintäkt övrigt	25 025	31 925
	Årsavgiftsrabatter	0	-1 166 698
	Årsavgift konsumtionsavgift el	685 159	711 437
	Övriga intäkter i verksamheten	107 711	109 799
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 312	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 971	-5 204
	Övriga fakturerade kostnader	4 950	5 400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 201	6 198
		15 733 351	14 485 446
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	280 014	0
		280 014	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-946 831	-667 078
	El	-1 268 183	-1 341 711
	Uppvärmning	-1 681 860	-1 677 490
	Vatten	-491 401	-474 900
	Renhållning	-361 568	-329 269
	Bevakningskostnader	-11 239	-6 500
	TV, bredband, iptelefoni	-399 444	-399 778
	Serviceavtal	-204 859	-262 494
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 129	-10 439
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 803 580	-1 466 991
	Förvaltningskostnader	-777 414	-712 030
	Försäkringar	-226 341	-217 825
	Fastighetsskatt	-437 406	-393 836
	Övriga driftskostnader	-206 977	-189 242
		-8 830 230	-8 149 582
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 000	-16 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 969	0
	Kontorsutrustning och -material	-8 256	-7 995
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-76 664	-57 498
	Konsulter	-94 538	-254
	Förbrukningsinventarier	-56 247	-24 738
	Medlemsavgifter HSB	-103 260	-103 260
	Stämma och styrelse	-32 846	-28 284
	Arrende, hyra, leasing	-36 372	-36 264
		-460 152	-274 493
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-45 936
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-281 250
	Underhåll installationer	-86 590	-321 614
	Underhåll mark och utemiljö	0	-14 921
		-86 590	-663 721

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-178 490	-184 204
Övriga arvoden	-95 200	-80 900
Övriga personalkostnader	-45 536	-2 736
Revisionsarvode	0	-7 000
Sociala avgifter	-53 741	-58 276
Utbildning	-9 525	-12 350
	<u>-382 492</u>	<u>-345 466</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 633 714	-1 629 913
Installationer	-11 401	-15 202
Inventarier	-11 258	-17 725
	<u>-1 656 373</u>	<u>-1 662 840</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-12 873
	<u>0</u>	<u>-12 873</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Låneavgifter	-1 280	0
	<u>-1 280</u>	<u>0</u>

DP

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 915 927	130 915 927
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 465 000	1 465 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 380 927	132 380 927
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-34 246 258	-32 616 345
	Årets avskrivningar byggnader	-1 633 714	-1 629 913
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 879 972	-34 246 258
	Utgående bokfört värde	96 500 956	98 134 669
	Bokförda värden byggnader	95 035 956	96 669 669
	Bokförda värden mark	1 465 000	1 465 000

Fastighetsbeteckning: Banslätt 2 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	184 000 000	69 000 000	253 000 000	205 000 000
Lokaler		4 290 000	10 809 000	15 099 000	11 574 000
		188 290 000	79 809 000	268 099 000	216 574 000

Not 12	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	523 797	506 084
	Årets investeringar	0	17 713
	Utgående anskaffningsvärden	523 797	523 797
	Ingående avskrivningar	-484 248	-451 321
	Årets avskrivningar	-22 660	-32 927
	Utgående avskrivningar	-506 908	-484 248
	Utgående bokfört värde	16 889	39 548

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595 066	838 318
		595 066	838 318

Not 15	Bank		
	Nordea	13	13
	Swedbank	635	985
		648	998

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,40%	2020-03-18	9 550 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,25%	2021-05-12	8 775 000	165 000
Nordea Hypotek AB	1,45%	2022-05-16	9 260 200	320 000
Nordea Hypotek AB	1,20%	2020-11-18	7 198 758	300 000
Nordea Hypotek AB	1,20%	2023-02-15	8 239 002	240 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2024-10-16	8 950 000	345 000
Nordea Hypotek AB	1,45%	2021-02-10	9 260 150	110 000
Nordea Hypotek AB	1,15%	2021-05-12	487 500	325 000
Nordea Hypotek AB	1,45%	2022-02-16	7 350 000	200 000
			69 070 610	2 105 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 561 852**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

83 937 000

83 937 000

Obelånade pantbrev

0

0

Summa ställda säkerheter

83 937 000

83 937 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

13 220

111 908

Uttag

-2 802

-98 688

10 418**13 220****Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

62 724

19 154

62 724**19 154****Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

20 228

19 851

Personalens källskatt

4 800

0

Arbetsgivaravgifter

1 634

0

Övriga kortfristiga skulder

51 210

50 823

77 872**70 674****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

43 338

377 905

Upplupna räntekostnader

128 849

130 789

Upplupen revision

18 000

16 200

Förutbetalda årsavgifter och hyror

1 151 221

1 233 573

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 656

45 550

1 364 064**1 804 017**

Not 21 Eventualförpliktelser
Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 25 / 5 2020

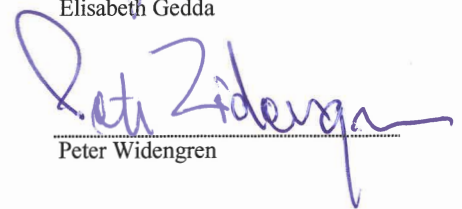

Annika Klasson

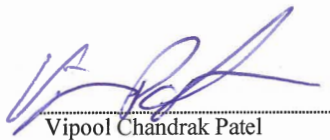

Daniel Åkerlund


Elisabeth Gedda


Hans Bergsten

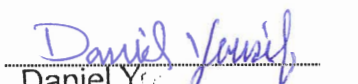

Lena Wahlman


Peter Widengren


Vipool Chandrak Patel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01


Peter Millington
Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Banslätt i Tullinge org.nr. 712800-1588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banslätt i Tullinge för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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

dyo

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 Banslätt i Tullinge för år 2019 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:

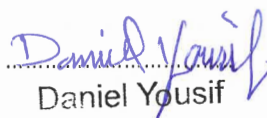
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 1/6 2020


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Peter Millington

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 omförelse 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.

