



HSB BRF BERGFOTEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Fastställande av valberedningsinstruktion
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
24. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 26.1 Förslag från styrelsen att stämman röstar om övertagandet av ansvar för fönstrens insida under bygg- och garantitid.
 - 26.2 Förslag från medlem att tydligt upplysa och informera samtliga boende gällande förbud att parkera framför bommar.
27. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 712400-0089

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

Org.nr: 712400-0089

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ny

BL MO HD SW
mi
56



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Näsby 4:1334 och Näsby 4:1335 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	180	15 909
Hysesrätter	1	1
Lokaler	11	391
Förråd	58	515
Parkeringar och garageplatser	261	0

Föreningens fastighet är byggd 1965 värdeår 1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte det särskilda bostadsrättstillägget, det måste var och en teckna själva.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Lägenheter	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK - klar 2020
2020-2021	Fönster	Byte av fönsterpartier balkonger, alternativt alla fönster

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Garage	Byte av samtliga garageportar
2018	Ytterdörrar	Infört nyckelbrickor, kodlås på ytterdörrar, låst dygnet runt
2018	Undercentral	Byte av utrustning
2018	Garage och miljöhus	Ommålning och reparation
2019	Stammar	Genomfört spolning av stammar
2019	Entréer	Målning av entréer/portaler

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 54 medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Inger Lundgren
Jimmy Wahlström
Berit Lennmalm
Ulrika Devinger
Morgan Back
Britt Kjellander
Mimmi Eriksson
Johan Ganheden

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant

Handwritten signature

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

Under perioden från stämman 2019-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulrika Devinger	Ordförande
Jimmy Wahlström	Vice ordförande
Berit Lennmalm	Sekreterare
Morgan Back	Kassör
Mimmi Hokkanen Eriksson	Ledamot
Johan Ganheden	Ledamot
Britt Kjellander	HSB-ledamot
Catalina Merhe Espinosa	Suppleant
Izaac Ståhlhammar	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Devinger, Berit Lennmalm, Jimmy Wahlström, Catalina Merhe Espinosa och Izaac Ståhlhammar.

Styrelsen har under året hållit 25 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Devinger, Morgan Back Jimmy Wahlström och Berit Lennmalm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marie Olsson	Föreningsvald ordinarie
Marianne Sjöberg	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Inger Lundgren(sammankallande), Elin Kyrk och Elisabeth Pettersson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 253 (244) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 28 (17) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MO" and "hi".



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	756	756	756	693	756
Totala intäkter kr/kvm	860	848	843	767	788
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	222	267	259	209	207
Belåning, kr/kvm	1 702	1 762	1 826	2 001	2 060
Räntekänslighet	2%	2%	2%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	568	502	502	468	479
Energikostnader kr/kvm	213	207	196	195	213

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 634	13 815	13 734	12 495	12 844
Resultat efter finansiella poster	1 887	2 242	3 047	1 900	2 356
Soliditet	43%	40%	37%	31%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

OK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		14 022 710
Rörelsekostnader	-	11 628 330
Finansiella poster	-	506 904
Årets resultat		1 887 476
Planerat underhåll	+	387 750
Avskrivningar	+	1 350 580
Årets sparande		3 625 806
Årets sparande per kvm total vta		222

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 251 645	145 700	6 027 677	10 416 898	2 241 909
Reservering till fond 2019			349 000	-349 000	
Anspråktagande av fond 2019			-387 750	387 750	
Balanserat i ny räkning				2 241 909	-2 241 909
Årets resultat					1 887 476
Belopp vid årets slut	2 251 645	145 700	5 988 927	12 697 557	1 887 476

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	12 658 807
Årets resultat	1 887 476
Reservering till underhållsfond	-349 000
Anspråktagande av underhållsfond	387 750
Summa till stämmans förfogande	14 585 033

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 585 033
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ry

Handwritten signatures and initials:
Ble 50 JH
ML hi

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 634 189	13 815 196
Övriga rörelseintäkter	Not 2	388 521	0
		<u>14 022 710</u>	<u>13 815 196</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 260 063	-8 182 921
Övriga externa kostnader	Not 4	-206 423	-274 197
Planerat underhåll		-387 750	-749 239
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-423 513	-396 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 350 580	-1 361 329
Summa rörelsekostnader		<u>-11 628 330</u>	<u>-10 963 869</u>
Rörelseresultat		2 394 380	2 851 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 717	2 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-509 621	-612 059
Summa finansiella poster		<u>-506 904</u>	<u>-609 418</u>
Årets resultat		1 887 476	2 241 909

np

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 45 913 011 47 263 591

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

45 913 011 47 263 591

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

45 913 511 47 264 091

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

18 494 6 960

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 421 788 4 168 731

Övriga fordringar

Not 11 43 749 39 203

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 628 703 555 925

7 112 734 4 770 818

Kassa och bank

Not 13 261 577 260 644

Summa omsättningstillgångar

7 374 311 5 031 462

Summa tillgångar**53 287 822 52 295 553**

np

BU
BU
Mi
26
JW

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 251 645

2 251 645

Upplåtelseavgifter

145 700

145 700

Yttre underhållsfond

5 988 927

6 027 677

8 386 2728 425 022*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 697 557

10 416 898

Årets resultat

1 887 476

2 241 909

14 585 03312 658 807

Summa eget kapital

22 971 30521 083 829**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

26 931 40527 686 345

26 931 405

27 686 345

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

812 220

1 041 340

Leverantörsskulder

708 949

815 555

Fond för inre underhåll

127 099

127 099

Övriga skulder

Not 16

57 852

9 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 678 9901 532 291

3 385 110

3 525 378

Summa skulder

30 316 515

31 211 723

Summa eget kapital och skulder**53 287 821****52 295 552**

Handwritten signatures and initials: BL, 36, 140, 24, MO, Ki

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 887 476	2 241 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 350 580	1 361 329
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 238 056	3 603 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 858	22 210
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 852	-236 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 238 051	3 388 942
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 879 611
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 879 611
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-984 060	-1 041 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-984 060	-1 041 340
Årets kassaflöde	2 253 991	467 991
Likvida medel vid årets början	4 429 374	3 961 384
Likvida medel vid årets slut	6 683 365	4 429 374

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

njo

Handwritten signatures and initials: BR, TW, mi, and others.



HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 764 210 kr.

ny

Handwritten signatures and initials:
BU, JU, SG, MI, BL, MO

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 025 980	12 026 469
	Årsavgifter el	601 459	626 073
	Hyrer	986 370	981 225
	Övriga intäkter	75 527	236 675
	Bruttoomsättning	13 689 336	13 870 442
	Avgifts- och hyresbortfall	-55 147	-54 968
	Hyresförluster	0	-278
		13 634 189	13 815 196
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning från Moderna försäkringar	388 521	0
		388 521	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 695 299	1 372 625
	Reparationer	1 295 720	765 183
	El	1 194 903	1 173 085
	Uppvärmning	2 078 731	2 064 825
	Vatten	795 236	762 719
	Sophämtning	517 802	459 450
	Fastighetsförsäkring	225 503	163 829
	Kabel-TV och bredband	336 475	338 419
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	288 330	293 090
	Förvaltningsarvoden	770 511	732 027
	Övriga driftkostnader	61 553	57 669
		9 260 063	8 182 921
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	9 175	132 767
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 447	18 646
	Administrationskostnader	59 813	52 709
	Extern revision	17 188	15 275
	Medlemsavgifter	54 800	54 800
		206 423	274 197
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	275 500	258 000
	Revisionsarvode	11 000	11 125
	Övriga arvoden	20 000	37 000
	Sociala avgifter	88 803	89 858
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	28 010	0
		423 513	396 183
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 208	1 610
	Övriga ränteintäkter	509	1 031
		2 717	2 641
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	506 052	609 899
	Övriga räntekostnader	3 569	2 160
		509 621	612 059

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "BL", "BU", "JG", "MO", "ki", and a signature.



HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	94 984 919	91 796 202
Anskaffningsvärde mark	1 120 360	1 120 360
Årets investeringar	0	3 188 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 105 279	96 105 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 841 688	-47 491 108
Årets avskrivningar	-1 350 580	-1 350 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 192 268	-48 841 688
Utgående bokfört värde	45 913 011	47 263 591
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 982 000	3 076 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 065 000	2 167 000
Summa taxeringsvärde	182 047 000	155 243 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	678 754	678 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 754	678 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-678 754	-668 006
Årets avskrivningar	0	-10 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-678 754	-678 754
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 465	25 679
Skattefordran	18 284	13 524
	43 749	39 203
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	628 703	555 925
	628 703	555 925

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

11/10

Handwritten signatures and initials: "11/10", "SA", "BE", "Mi", "MO", "BE", "Mi".

**HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	9 088	14 363
Handelsbanken	252 490	246 281
	261 577	260 644

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	201635	1,05%	2024-09-01	4 030 305	413 364
Stadshypotek	22192	1,17%	2022-06-01	4 407 568	48 836
Stadshypotek	222759	1,05%	2020-02-13	3 186 220	100 000
Stadshypotek	63135	1,33%	2022-12-01	8 281 727	90 020
Stadshypotek	705945	1,05%	2020-03-07	7 837 805	160 000
				27 743 625	812 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 931 405

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 682 525

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 464 300 51 464 300

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 812 220 1 041 340

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	9 000	9 000
Källskatt	48 666	0
Övriga kortfristiga skulder	186	93
	57 852	9 093

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 024	43 491
Förutbetalda hyror och avgifter	1 013 538	966 900
Övriga upplupna kostnader	643 428	521 900
	1 678 990	1 532 291

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BL", "Ble", "MO", "JE", and "11/11".



HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 10/5-2020


Berit Lennmalm


Britt Kjellander


Jimmy Wahlström


Johan Ganheden


Mimmi Hokkanen Eriksson


Morgan Back


Ulrika Devinger

Vår revisionsberättelse har 2020-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Marie Olsson

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergfoten i Tyresö, org.nr. 712400-0089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergfoten i Tyresö för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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.

MO

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 Bergfoten i Tyresö för räkenskapsåret 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. Revisor 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:

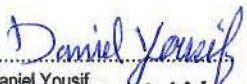
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

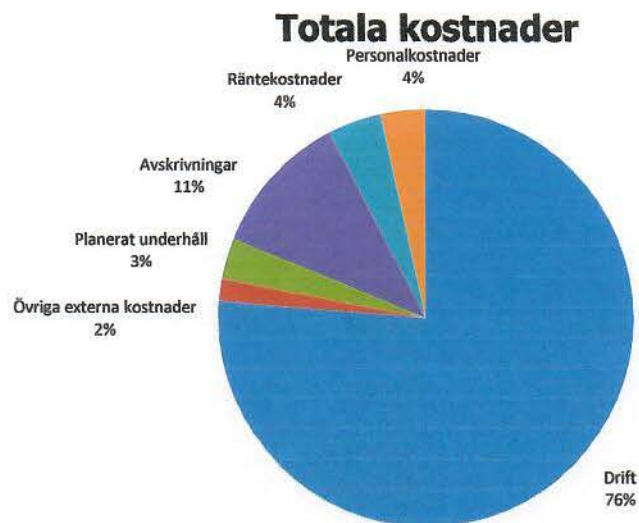
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 15/5 2020

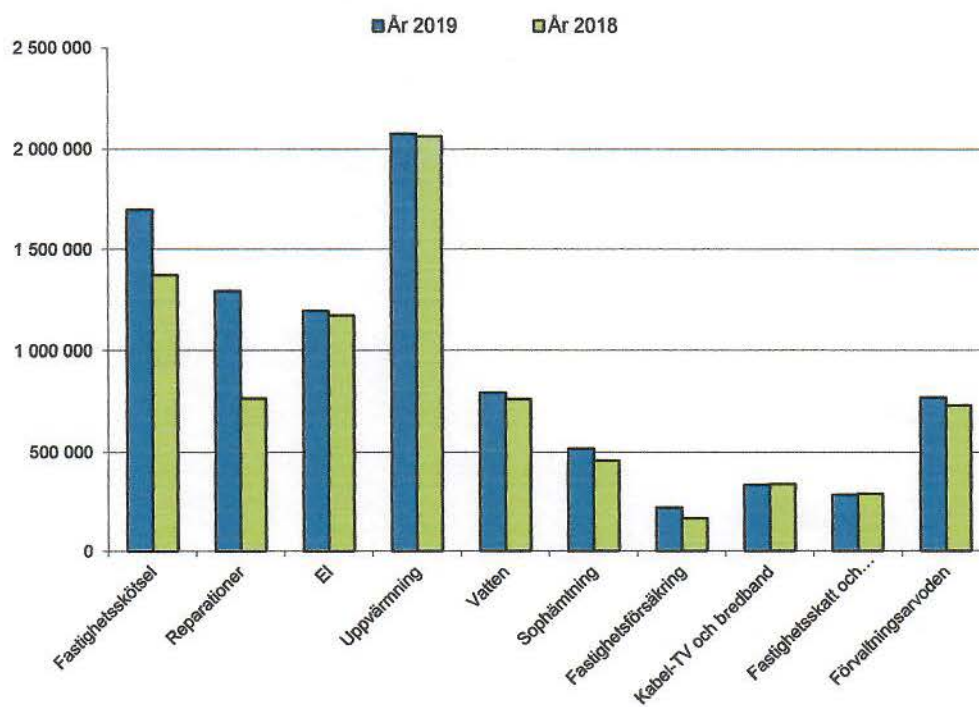

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Marie Olsson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Bergfoten i Tyresö



Fördelning driftkostnader



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BERGFOTEN, FÖRENINGSTÄMMA 2020

FÖRBUD BLOCKERA BOMMAR

BAKGRUND

Motion har inkommit från boende gällande att ta upp problemet med att bilar parkeras framför bommarna in till våra gårdar.

Problem uppstår för boende att komma fram, framför allt om man har svårt att gå, använder rullator eller har barnvagn med sig.

Framför allt blockeras även våra brandvägar. Räddningstjänst måste under alla omständigheter ha fritt fram att komma in på våra gårdar om så skulle behövas.

Önskemål enligt inkommen motion är att styrelsen fattar beslut om upplysning.

Styrelsen har tagit upp frågan på styrelsemöte i mars och också informerat/upplyst samtliga boende via vårt Bergsfotsblad.

Att parkera framför en bom är strängeligen förbjudet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslår att samtliga boende följer den regel som redan finns om förbud att parkera framför bom.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Ort datum

Namn

Lägenhetsnummer



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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 – där möjligheterna bor