



Org Nr: 712400-0808

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Org.nr: 712400-0808

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

10/12
VE
S



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken 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 följande fastigheter i Tyresö kommun:

Siken 3
Siken 4
Siken 5
Siken 6
Siken 7
Siken 8

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter Siken 3,4,5,7 och 8 äger 20% var av gemensamhetsanläggningen Gäddan S:2 (garageområde)

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	273	19 500
Lokaler	13	319
Parkeringar och garageplatser	164	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 % från 2019-07-01.

Genomfört planerat underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av 4st frånluftsfläktar vid Sikvägen 4, 8, 12 och 14.
- Aktiverat kollektivt bredband och IP-telefoni
- Målning av lekstuga, garage och miljöstugor
- Byte av leverantör avseende service av hissar till ManKan Hiss AB.
- Byte av leverantör avseende städning i trapphus och gemensamma lokalytor till DiMas AB.
- Ny plantering vid Sikvägen 26-30
- Nertagning av döda björkar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Frånluftsfläktar	Byte av 11st frånluftsfläktar
2020	Värmepumpar	Byte av värmepumpar i samtliga hus
2020		Energideklaration
2020	Belysning	Byte av samtliga armaturer/ljuskällor till LED. Inventering pågår
2020	Klimat i kryppgrund	Utredning avseende hantering av fuktig luft pågår
2020	Driftnläggningar	Byte av leverantör avseende skötsel av driftnläggningar
2020	Utemiljö	Ny plantering vid föreningslokalen, Sikvägen 12B.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1981-1982	Fasad/Balkonger	Renovering av tak och balkonger
1987	Fönster	Byte av fönster
1996-1997	Stammar	Byte av stammar
2011-2012	Tak	Renovering tak

Övriga väsentliga händelser

- Installation av Wi-Fi i övernattningslägenheten
- Anordnat gemensamt firande av nationaldagen med grannföreningar
- Aktivitetsgruppen har lagts ner
- Beslut att höja avgifter för följande:
 - Bastu: 400 kr per hushåll/år
 - Aptusbrickor: 400 kr/st
 - Övernattningslägenhet: 400 kr/dygn
- 19 st överlåtelser har skett under året
- Årsavgifterna höjs med 2% från och med 2020-07-01

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Vid stämman deltog 51 medlemmar varav 42 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Hägg	Ordförande
Roland Bengtsson	Ledamot
Irene Sjögren	Ledamot
Kerstin Lindberg	Sekreterare
Anders Stenlund	Vice ordförande
Emma Ekholm	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Britt-Marie Panagiotopoulos	Suppleant
Christina Bratt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roland Bengtsson, Christina Bratt, Kerstin Lindberg, Anders Stenlund, Emma Ekholm och Britt-Marie Panagiotopoulos.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Firmatecknare

Firmatecknare mellan 2019-01-01 tom 2019-04-11

Mikael Hägg

Irene Sjögren

Roland Bengtsson

Anders Stenlund

Firmatecknare mellan 2019-04-12 tom 2019-12-31

Mikael Hägg

Irene Sjögren

Kerstin Lindberg

Anders Stenlund

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Natali Arzoumalian

Föreningsvald ordinarie

Jill Korell

Föreningsvald suppleant

BoRevision

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kay Johansson.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Persson och Maria Skött.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-13.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Medlemsinformation

Föreningen hade 330 (326) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 19 (25) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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	619	601	589	589	589
Totala intäkter kr/kvm	719	668	636	618	615
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	182	119	104	138	140
Belåning, kr/kvm	1 153	1 189	1 218	1 250	1 280
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	485	494	474	408	396
Energikostnader kr/kvm	197	194	188	179	159

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 (hissar, undercentraler, stammar, 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

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	14 251	13 244	12 603	12 250	12 189
Resultat efter finansiella poster	2 078	1 342	448	1 438	1 964
Soliditet	46%	43%	40%	40%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	14 250 689
Rörelsekostnader	- 11 892 170
Finansiella poster	- 280 771
Årets resultat	2 077 749

Planerat underhåll	+ 673 724
Avskrivningar	+ 858 526
Årets sparande	3 609 999

Årets sparande per kvm total yta 182

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	994 700	0	14 532 311	2 654 833	1 342 070
Reservering till fond 2019			479 000	-479 000	
Anspråktagande av fond 2019			-673 724	673 724	
Balanserad i ny räkning				1 342 070	-1 342 070
Årets resultat					2 077 749
Belopp vid årets slut	994 700	0	14 337 587	4 191 627	2 077 749

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 996 903
Årets resultat	2 077 749
Reservering till underhållsfond	-479 000
Anspråktagande av underhållsfond	673 724
Summa till stämmans förfogande	6 269 376

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **6 269 376**

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

**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 250 689	13 243 694
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 614 951	-9 781 459
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 349	-296 569
Planerat underhåll		-673 724	-152 167
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-458 620	-451 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-858 526	-858 526
Summa rörelsekostnader		-11 892 170	-11 540 325
Rörelseresultat		2 358 519	1 703 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	58 278	51 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-339 049	-413 159
Summa finansiella poster		-280 771	-361 299
Årets resultat		2 077 749	1 342 070

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

Byggnader och mark

Not 7	30 233 888	31 092 414
	<u>30 233 888</u>	<u>31 092 414</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>30 234 388</u>	<u>31 092 914</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

30 369	27 391
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 928 808	2 079 757
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

254	254
-----	-----

Övriga fordringar

Not 9	5 453	18 202
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	742 111	608 166
	<u>3 706 995</u>	<u>2 733 770</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	13 500 000	12 000 000
--------	------------	------------

Kassa och bank

Not 12	3 079	3 371
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>17 210 074</u>	<u>14 737 141</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>47 444 462</u>	<u>45 830 054</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	994 700	994 700
Yttre underhållsfond	14 337 587	14 532 311
	<u>15 332 287</u>	<u>15 527 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 191 627	2 654 833
Årets resultat	2 077 749	1 342 070
	<u>6 269 376</u>	<u>3 996 903</u>
Summa eget kapital	<u>21 601 663</u>	<u>19 523 914</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 131 909	22 849 909
	<u>22 131 909</u>	<u>22 849 909</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 718 000	718 000
Leverantörsskulder	1 118 137	1 050 575
Skatteskulder	19 107	0
Övriga skulder	Not 15 62 210	51 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 793 436	1 636 311
	<u>3 710 890</u>	<u>3 456 231</u>
Summa skulder	25 842 799	26 306 140
Summa eget kapital och skulder	<u>47 444 462</u>	<u>45 830 054</u>

**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 077 749	1 342 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	858 526	858 526
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 936 275	2 200 596
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 174	-43 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	254 659	4 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 066 759	2 161 540
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-718 000	-579 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-718 000	-579 750
Årets kassaflöde	2 348 759	1 581 790
Likvida medel vid årets början	14 083 382	12 501 592
Likvida medel vid årets slut	16 432 141	14 083 382

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



HSB Bostadsrättsförening Laken 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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 062 877	11 713 065
	Årsavgifter el	619 943	635 948
	Hyror	862 634	776 179
	Bredband	340 625	0
	Övriga intäkter	392 638	152 554
	Bruttoomsättning	14 278 717	13 277 746
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 450	-32 532
	Hyresförluster	-578	-1 520
		14 250 689	13 243 694
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 523 962	2 088 744
	Reparationer	1 098 448	1 074 383
	El	1 197 251	1 168 664
	Uppvärmning	2 442 569	2 410 318
	Vatten	887 150	898 139
	Sophämtning	540 696	551 100
	Fastighetsförsäkring	247 241	210 702
	Kabel-TV och bredband	441 937	103 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	441 551	405 501
	Förvaltningsarvoden	748 402	824 064
	Övriga driftkostnader	45 744	46 016
		9 614 951	9 781 459
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	22 829	24 064
	Hyror och arrenden	6 319	6 179
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 686	74 202
	Administrationskostnader	98 661	86 706
	Extern revision	25 875	26 438
	Medlemsavgifter	78 980	78 980
		286 349	296 569
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	348 750	341 251
	Revisionsarvode	11 625	11 375
	Övriga arvoden	11 625	11 366
	Löner och övriga ersättningar	5 200	4 000
	Sociala avgifter	81 374	83 127
	Övriga personalkostnader	46	485
		458 620	451 604
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	911	928
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	56 857	50 565
	Övriga ränteintäkter	510	367
		58 278	51 860
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	339 529	413 159
	Övriga räntekostnader	-480	0
		339 049	413 159



HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	58 897 961	58 897 961
Anskaffningsvärde mark	1 153 000	1 153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 050 961	60 050 961
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 958 547	-28 100 021
Årets avskrivningar	-858 526	-858 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 817 073	-28 958 547
Utgående bokfört värde	30 233 888	31 092 414
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 157 000	2 365 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	1 685 000
Summa taxeringsvärde	236 563 000	198 050 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 194	0
Skattefordran	0	16 943
Övriga fordringar	1 259	1 259
	5 453	18 202
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	734 717	601 378
Upplupna intäkter	7 394	6 788
	742 111	608 166
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	13 500 000	12 000 000
	13 500 000	12 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	3 079	3 371			
		3 079	3 371			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	354041	0,47%	2020-02-28	8 536 520	553 000
	Swedbank	2753924600	2,34%	2025-09-25	4 437 000	51 000
	Swedbank	2854267503	1,73%	2024-09-25	5 850 000	65 000
	Swedbank	2856746744	2,37%	2025-09-25	4 026 389	49 000
					22 849 909	718 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 131 909
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 259 909
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				34 324 000	34 324 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				718 000	718 000
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				54 020	51 345
	Övriga kortfristiga skulder				8 190	0
					62 210	51 345
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				22 046	23 138
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 148 321	1 029 490
	Övriga upplupna kostnader				623 069	583 683
					1 793 436	1 636 311

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



HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-02-20


Emma Ekholm


Irene Sjögren


Jan Anders Stenlund


Kay Johansson


Kerstin Lindberg


Mikael Hägg


Roland Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2020-02-25 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor
Natali Arzoumalian



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Martin Fredriksson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laken i Tyresö, org.nr. 712400-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laken 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. 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 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 Laken 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 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 25/2-2020


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Natali Arzoumalian
Av föreningen vald revisor

