



## HSB Brf Mälarblick i Huddinge



# 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 Mälarblick i Huddinge

Org.nr.716417-9603

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 Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Myrstuguberget 3-11 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982-1986.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning              | Total yta (kvm) |
|-------|------------------------|-----------------|
| 411   | bostäder (bostadsrätt) | 35 868          |
| 36    | lokaler (bostadsrätt)  | 243,6           |
| 5     | föreningslokal         |                 |
| 2     | övernattningslägenhet  |                 |
| 110   | p-platser              |                 |
| 285   | garageplatser          |                 |

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-04. På stämman deltog 45 och fyra var fullmakter, summa 49 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 542 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

### Styrelse

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Tommy Sjöberg        | ordförande                      |
| Katarina Ellström    | vice ordförande                 |
| Ulla Olsson-Engström | sekreterare                     |
| Klas Johnsson        | ledamot                         |
| Lilian Berglund      | ledamot                         |
| Daniel Naruszewicz   | ledamot                         |
| Peter Nilsson        | ledamot                         |
| Bengt Orre           | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lilian Berglund, Ulla Olsson-Engström och Klas Johnsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Anna Palmqvist Ngadiuba, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingbritt Trzesowski som ordförande Carl-Gustav Carlsson. Ny efter stämman Sivan Borg.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Tommy Sjöberg, Klas Johnsson, Ulla Olsson-Engström med Katarina Ellström, Daniel Naruszewicz, Peter Nilsson som suppleanter

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av [Barbro Söderholm, Ronny Lindgren, Laura Jasisiauskaitė, Karabel Jansson, Karl-Gustav Ekman och Norma Bernal Gutierrez. Ny efter stämman Ulrika Dahlberg.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen och föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 466 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Leverantör           | Avtalstyp              |
| HSB Södertörn        | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Södertörn        | Teknisk förvaltning    |
| Entelios             | Elavtal, förbrukning   |
| Vattenfall           | Elavtal, nät           |
| Södertörn Fjärrvärme | Fjärrvärme             |
| Stockholm Vatten     | Vatten                 |
| SRV Återvinning      | Sophantering           |
| TeliaSonera Sverige  | Bredband & tv          |
| Folksam              | Fastighetsförsäkringar |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av altanen på Utsikten, fasadmålning etapp 4, byte av undercentral mv 175, upprustning av lekparken och byte av gungställning vid höjden, asfaltrenoveringar som även fortsätter under kommande år, trädgårdsplanteringar vid skolgården mv 359- 355 samt vid mv 109, energideklaration har upprättats , byte takfläkt Mv145, takreparationer, underhåll i undercentraler.

Kommande 2020: Takbyte Mv 221-229, renovering av våtutrymmen och bastu i Utsikten, ryte av linhissar Mv 331, 175, 147, ny soprumskarussell garage syd, byte av undercentral Mv 331, byte av värmepump i UC 359.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-26.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u> |
|--------------|---------------|
|--------------|---------------|

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 2020 | fasadmålning etapp 5, Takbyte, Tre linhissar, byte Uc Mv 331 |
|------|--------------------------------------------------------------|

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 2021 | tre linhissar Mv 231, 359, 355. |
|------|---------------------------------|

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 852 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta nuvarande årsavgifter vara oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 245 593 939 kr. Under året har föreningen amorterat 2 573 310 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 95 år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Kommande ränteläge.

### Väsentliga avtal

Energitrygg 2 år kvar, Lägenhetstillsyn två år kvar.

### Aktiviteter

Fritidskommittén har under 2019 haft 6 st sammanträden, samt några extra möten inför aktiviteterna.

Vi har haft invigning av nyrenoverade Utsikten med kaffe och bröd 45 boende kom tittade alla var imponerade att det blivit så fint. ><

Vi har Musikcafé med Anders Pettersson som läst poesi och sjöng.

Julpyssel för barn och föräldrar mycket omtyckt.

Advents kaffe och med musik av Kalasfolket.

Vår och höststädning med korv och fika efteråt.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte av värmepumpar för värmeåtervinning mm, fortsatta åtgärder enligt energitryggavtalet

### Medlemsinformation

Under året har 29 (39) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 541 (537).

### Flerårsöversikt

|                                              | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr | 944   | 939   | 938   | 939   | 917   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 2 530 | 3 888 | 3 319 | 3 811 | 1 655 |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 852   | 852   | 852   | 852   | 852   |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 162   | 161   | 153   | 154   | 142   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 110   | 115   | 129   | 153   | 201   |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 6 822 | 6 919 | 7 042 | 7 059 | 7 169 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 6 896 | 6 753 | 7 225 | 6 550 | 7 213 |
| Soliditet %                                  | 17,2  | 16,4  | 15,1  | 14,1  | 12,9  |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                   | 281   | 327   | 327   | 302   | 266   |
| Räntekänslighet                              | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     |

### Förändring i eget kapital

|                                   | Insatser   | Uppl. avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|-----------------------------------|------------|----------------|----------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång           | 27 531 151 | 0              | 6 752 594            | 11 968 898          | 3 888 116      | 50 140 758 |
| <b>Resultatdisposition:</b>       |            |                |                      |                     |                |            |
| Reservering till yttre fond 2018  |            |                | 3 596 000            | -3 596 000          |                |            |
| Anspråktagande av yttre fond 2018 |            |                | -3 453 027           | 3 453 027           |                |            |
| Balanserat i ny räkning           |            |                |                      | 3 888 116           | -3 888 116     |            |
| Årets resultat                    |            |                |                      |                     | 2 529 620      |            |
| Belopp vid årets slut             | 27 531 151 | 0              | 6 895 567            | 15 714 041          | 2 529 620      | 52 670 378 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 15 714 041        |
| Årets resultat                        | 2 529 620         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>18 243 661</b> |

### *Styrelsen föreslår följande disposition:*

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll                   | -3 578 000        |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 3 199 860         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                              | <b>17 865 521</b> |

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 33 964 556               | 33 682 004               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>33 964 556</b>        | <b>33 682 004</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -18 756 329              | -16 881 889              |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -608 489                 | -486 156                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -3 199 860               | -3 453 027               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -465 689                 | -448 859                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 425 013               | -4 385 817               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 8 | 0                        | -130                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-27 455 380</b>       | <b>-25 655 878</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>6 509 176</b>         | <b>8 026 125</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 6 417                    | 2 366                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -3 982 524               | -4 140 376               |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -3 449                   | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-3 979 556</b>        | <b>-4 138 009</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>2 529 620</b>         | <b>3 888 116</b>         |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 281 363 392        | 283 985 151        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 26 750             | 0                  |
| Inventarier och installationer                | Not 12 | 0                  | 943 417            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>281 390 142</b> | <b>284 928 568</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

**281 390 642      284 929 068**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 34 208            | 41 235            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 12 242 272        | 18 238 591        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 89 632            | 85 569            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 973 376         | 1 525 402         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>14 339 488</b> | <b>19 890 797</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                   |          |
|---------------------------------------|--------|-------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | 10 000 000        | 0        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>10 000 000</b> | <b>0</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |               |               |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Bank                        | Not 16 | 48 600        | 12 572        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>48 600</b> | <b>12 572</b> |

### Summa omsättningstillgångar

**24 388 088      19 903 368**

### Summa tillgångar

**305 778 730      304 832 436**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser                         | 27 531 151        | 27 531 151        |
| Fond för yttre underhåll         | 6 895 567         | 6 752 594         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>34 426 718</b> | <b>34 283 745</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 15 714 041        | 11 968 898        |
| Årets resultat                  | 2 529 620         | 3 888 116         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>18 243 660</b> | <b>15 857 014</b> |

### Summa eget kapital

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>52 670 378</b> | <b>50 140 758</b> |
|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                    |                    |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 17 | 180 580 451        | 203 282 299        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>180 580 451</b> | <b>203 282 299</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 65 013 488        | 44 884 950        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 | 595 685           | 595 685           |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 501 104         | 2 022 145         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 | 271 812           | 199 827           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 139 570           | 129 415           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 4 006 242         | 3 577 356         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>72 527 901</b> | <b>51 409 379</b> |

### Summa skulder

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>253 108 352</b> | <b>254 691 678</b> |
|--------------------|--------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>305 778 730</b> | <b>304 832 436</b> |
|--------------------|--------------------|

| Kassaflödesanalys                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 2 529 620                | 3 888 116                |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 4 425 013                | 4 385 817                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 6 954 633                | 8 273 932                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -445 010                 | -37 643                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 989 984                  | -351 330                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>7 499 607</b>         | <b>7 884 959</b>         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -886 588                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-886 588</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -2 573 310               | -4 428 823               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-2 573 310</b>        | <b>-4 428 823</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>4 039 709</b>         | <b>3 456 136</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>18 251 162</b>        | <b>14 795 025</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>22 290 872</b>        | <b>18 251 162</b>        |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen. 

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 17-87 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

### Avskrivning markanläggningar/Inventarier

När det gäller markanläggningar, nya p-platser, har de en avskrivningstid på 50 år. Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### Installationer

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

### 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 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 213 173 555 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<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 30 563 880               | 30 563 879               |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 74 184                   | 15 042                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 1 768 771                | 1 756 736                |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 321 066                  | 356 065                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 739 800                  | 739 800                  |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 206 050                  | 178 662                  |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 37 983                   | 28 401                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 74 227                   | 892                      |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 16 300                   | 10 900                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 162 295                  | 31 626                   |
|       |                                                                      | <b>33 964 556</b>        | <b>33 682 004</b>        |
| Not 3 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -2 214 163               | -1 038 810               |
|       | El                                                                   | -977 435                 | -977 512                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -3 887 736               | -3 779 890               |
|       | Vatten                                                               | -975 661                 | -1 033 004               |
|       | Renhållning                                                          | -998 859                 | -967 834                 |
|       | Bevakningskostnader                                                  | -16 226                  | -19 891                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -1 190 320               | -1 178 920               |
|       | Obligatoriska besiktningar                                           | -7 525                   | -14 424                  |
|       | Serviceavtal                                                         | -338 234                 | -275 149                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -107 356                 | -42 457                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -4 190 133               | -3 941 282               |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -1 507 385               | -1 283 545               |
|       | Försäkringar                                                         | -480 670                 | -501 135                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -1 626 609               | -1 606 506               |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -238 017                 | -221 532                 |
|       |                                                                      | <b>-18 756 329</b>       | <b>-16 881 889</b>       |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -23 350                  | -23 025                  |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -77 688                  | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -11 105                  | -19 118                  |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | -9 069                   | -18 055                  |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -62 099                  | -69 818                  |
|       | Konsulter                                                            | -148 663                 | -31 606                  |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | -26 471                  | -47 750                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -208 170                 | -208 170                 |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -41 874                  | -68 614                  |
|       |                                                                      | <b>-608 489</b>          | <b>-486 156</b>          |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll lokaler                                                    | 0                        | -27 645                  |
|       | Underhåll tvättstuga                                                 | -51 800                  | -51 424                  |
|       | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | -52 014                  | -8 018                   |
|       | Underhåll installationer                                             | -172 789                 | -424 641                 |
|       | Underhåll huskropp utvändigt                                         | -2 619 829               | -2 928 650               |
|       | Underhåll fönster                                                    | -64 461                  | -9 500                   |
|       | Underhåll tak                                                        | -40 640                  | 0                        |
|       | Underhåll mark och utemiljö                                          | -198 327                 | -3 149                   |
|       |                                                                      | <b>-3 199 860</b>        | <b>-3 453 027</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen | -322 525        | -306 060        |
| Övriga arvoden        | -39 510         | -47 635         |
| Revisionsarvode       | -4 280          | -4 280          |
| Sociala avgifter      | -96 249         | -84 634         |
| Utbildning            | -3 125          | -6 250          |
|                       | <u>-465 689</u> | <u>-448 859</u> |

**Not 7 Avskrivningar**

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | -4 230 651        | -4 187 659        |
| Markanläggningar | -59 588           | -59 134           |
| Installationer   | -134 774          | -139 023          |
|                  | <u>-4 425 013</u> | <u>-4 385 817</u> |

**Not 8 Övrig rörelsekostnader**

|                         |          |             |
|-------------------------|----------|-------------|
| Övriga rörelsekostnader | 0        | -130        |
|                         | <u>0</u> | <u>-130</u> |

**Not 9 Övriga finansiella poster**

|                  |               |          |
|------------------|---------------|----------|
| Avikostnader lån | -3 449        | 0        |
|                  | <u>-3 449</u> | <u>0</u> |

| Not 10 | Byggnader och mark                                     | 2019-12-31          | 2018-12-31         |                    |                    |
|--------|--------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                     |                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 334 899 859         | 334 899 859        |                    |                    |
|        | Årets investering byggnader, fjärrvärmecentral         | 859 838             | 0                  |                    |                    |
|        | Omklassificering från installationer                   | 1 368 984           | 0                  |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 15 401 000          | 15 401 000         |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 2 562 773           | 2 562 773          |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>355 092 454</b>  | <b>352 863 632</b> |                    |                    |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                     |                    |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                       | -67 519 194         | -63 331 534        |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar byggnader                          | -4 230 651          | -4 187 659         |                    |                    |
|        | Omklassificering från installationer                   | -560 341            | 0                  |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -1 359 287          | -1 300 153         |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -59 588             | -59 134            |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-73 729 062</b>  | <b>-68 878 481</b> |                    |                    |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>281 363 392</b>  | <b>283 985 151</b> |                    |                    |
|        | Bokförda värden byggnader                              | 264 818 495         | 267 380 665        |                    |                    |
|        | Bokförda värden mark                                   | 15 401 000          | 15 401 000         |                    |                    |
|        | Bokförda värden markanläggningar                       | 1 143 898           | 1 203 486          |                    |                    |
|        | <b>Fastighetsbeteckning:</b>                           | Myrstuguberget 3-11 |                    |                    |                    |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Byggnad</b>      | <b>Mark</b>        | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|        | Bostäder småhus                                        | 122 741 000         | 103 265 000        | 226 006 000        | 226 006 000        |
|        | Bostäder hyreshus                                      | 158 000 000         | 48 800 000         | 206 800 000        | 168 757 000        |
|        | Lokaler                                                | 1 364 000           | 619 000            | 1 983 000          | 4 690 000          |
|        |                                                        | <b>282 105 000</b>  | <b>152 684 000</b> | <b>434 789 000</b> | <b>399 453 000</b> |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar                       |               |          |
|--------|-----------------------------------------------|---------------|----------|
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar        | 0             | 0        |
|        | Årets Investering, hissar                     | 26 750        | 0        |
|        | <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>26 750</b> | <b>0</b> |

| Not 12 | Installationer                     |            |                  |
|--------|------------------------------------|------------|------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden        | 1 368 984  | 1 368 984        |
|        | Omklassificering till byggnad      | -1 368 984 | 0                |
|        | <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>1 368 984</b> |
|        | Ingående avskrivningar             | -425 567   | -286 544         |
|        | Årets avskrivningar                | -134 774   | -139 023         |
|        | Omklassificering till byggnad      | 560 341    | 0                |
|        | <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>0</b>   | <b>-425 567</b>  |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>0</b>   | <b>943 417</b>   |

| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |            |            |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|        | Medlemsandel HSB                       | 500        | 500        |
|        |                                        | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |                  |                  |
|--------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Förutbetalad försäkring                             | 158 284          | 155 947          |
|        | Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 393 655          | 99 227           |
|        | Förutbetalad administration                         | 1 241 692        | 1 145 380        |
|        | Upplupen intäkt parkeringsintäkter                  | 44 832           | 45 198           |
|        | Upplupna ränteintäkter                              | 3 444            | 0                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 131 469          | 79 650           |
|        |                                                     | <b>1 973 376</b> | <b>1 525 402</b> |

| Not 15 Kortfristiga placeringar |           |            |                   |          |
|---------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------|
|                                 | Räntesats | Konv.datum |                   |          |
| Placering HSB 6 mån             | 0,40%     | 2020-05-30 | 10 000 000        | 0        |
|                                 |           |            | <u>10 000 000</u> | <u>0</u> |

| Not 16 Bank |  |  |               |               |
|-------------|--|--|---------------|---------------|
| Swedbank    |  |  | 48 600        | 12 572        |
|             |  |  | <u>48 600</u> | <u>12 572</u> |

| Not 17 Skulder till kreditinstitut |           |            |                    |                      |
|------------------------------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Låneinstitut                       | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,38%     | 2021-02-25 | 6 920 598          | 30 000               |
| Swedbank Hypotek AB                | 0,88%     | 2024-09-25 | 8 844 283          | 80 000               |
| Swedbank Hypotek AB                | 2,31%     | 2021-09-24 | 4 500 000          | 100 000              |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,38%     | 2021-02-25 | 11 815 862         | 30 000               |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,90%     | 2022-01-25 | 10 000 000         | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,52%     | 2020-10-23 | 4 800 000          | 50 000               |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,38%     | 2021-02-25 | 4 450 000          | 100 000              |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,92%     | 2022-01-25 | 20 872 867         | 126 000              |
| SBAB                               | 0,91%     | 2020-06-12 | 2 970 000          | 60 000               |
| SBAB                               | 1,79%     | 2022-09-16 | 10 000 000         | 0                    |
| SBAB                               | 0,86%     | 2024-10-11 | 9 427 405          | 100 000              |
| SBAB                               | 0,86%     | 2024-10-11 | 2 787 432          | 100 000              |
| SBAB                               | 0,77%     | 2024-10-11 | 2 138 356          | 230 960              |
| SBAB                               | 0,86%     | 2024-10-11 | 8 499 594          | 100 000              |
| SBAB                               | 1,37%     | 2021-06-11 | 10 487 656         | 0                    |
| SBAB                               | 0,77%     | 2024-10-11 | 2 593 692          | 280 007              |
| SBAB                               | 1,51%     | 2021-04-16 | 5 534 046          | 609 412              |
| SBAB                               | 0,86%     | 2024-10-11 | 5 050 865          | 100 000              |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,83%     | 2020-12-22 | 2 247 287          | 59 991               |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,70%     | 2020-06-17 | 25 202 191         | 80 000               |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,44%     | 2023-08-25 | 24 800 000         | 160 000              |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,59%     | 2023-11-24 | 21 800 511         | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,46%     | 2021-03-25 | 12 203 664         | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,83%     | 2020-12-22 | 27 647 631         | 364 516              |
|                                    |           |            | <u>245 593 939</u> | <u>2 760 886</u>     |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>180 580 451</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 11 043 544         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 231 789 509        |

| Ställda säkerheter              |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning            | 285 493 000        | 285 493 000        |
| varav i eget förvar             | <u>11 142 000</u>  | <u>11 142 000</u>  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>274 351 000</b> | <b>274 351 000</b> |

| Not 18 Medlemmarnas inre fond |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde                | 595 685        | 595 685        |
| Uttag                         | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
|                               | <b>595 685</b> | <b>595 685</b> |

| Not 19 Aktuell skatteskuld  |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 271 812        | 199 827        |
|                             | <u>271 812</u> | <u>199 827</u> |

|                                                                |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>                      |                  |                  |
| Mervärdesskatt                                                 | 49 404           | 39 667           |
| Personalens källskatt                                          | 27 877           | 30 150           |
| Arbetsgivaravgifter                                            | 23 557           | 24 660           |
| Övriga kortfristiga skulder                                    | 38 732           | 34 938           |
|                                                                | <b>139 570</b>   | <b>129 415</b>   |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>     |                  |                  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                        | 691 153          | 623 714          |
| Upplupna räntekostnader                                        | 433 849          | 400 914          |
| Upplupen revision                                              | 23 200           | 22 600           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                             | 2 742 334        | 2 498 215        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 115 706          | 31 913           |
|                                                                | <b>4 006 242</b> | <b>3 577 356</b> |
| <b>Not 22 Eventualförpliktelser</b>                            |                  |                  |
| Inga                                                           |                  |                  |
| <b>Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b> |                  |                  |
| Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera             |                  |                  |

11/5 2020

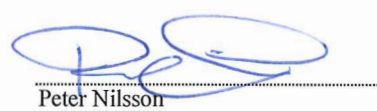
  
Tommy Sjöberg

Daniel Naruszewicz

  
Katarina Ellström

  
Klas Johansson

  
Lilian Berglund

  
Peter Nilsson

  
Bengt Örré

  
Ulla Olsson-Engström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11

  
Anna Palmqvist Ngadiuba

Revisor vald av föreningsstämman

  
Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarblick i Huddinge, org.nr. 716417-9603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Mälarblick i Huddinge 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. 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.

Huddinge den 11 / 5 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Palmqvist Ngadiuba  
Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

Avsättningen sker genom en 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.

