



HSB Brf Vårby Gård 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 Vårby Gård i Huddinge

Org.nr. 712800-1612

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 2019-01-28.

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 Bäckgården 9 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. (Föreningen innehar tomträtt till fastigheten)

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
196	bostäder (bostadsrätt)	13 843,5
159	p-platser	
3	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-06. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 197 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Karl-Henrik Widerström	ordförande
Catarina Rundelius	vice ordförande
Maud Lennep	sekreterare
Eva Norén	ledamot
Nevenka Grujic	ledamot
Buran Karan	ledamot
Ella Axelsson	ledamot
Mats Sundberg	ledamot utsedd av HSB Södertörn

ny

KHL

Styrelsesuppleant har varit Gabriella Arisniemi. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Catarina Rundelius, Eva Norén, Burhan.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Bjarne Kronberg med Per Unger som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Rundelius som ordförande, samt Touran Jigarehei och Per Unger.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Catarina Rundelius med Karl-Henrik Widerström som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Ella Axelsson, Nevenka Grujic, Vlado Grujic, Stefan Grujic samt Janat Alhairi.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 293 tkr. Renhållning har skotts av SRV till en kostnad om 388tkr.

Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat. Arvodet för detta har under året uppgått till 491 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 260 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Y.P.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- Renovering av hobbyrum, gång och tvättstuga p g a. fuktskada 2015
- Nyasfaltering av innergård och gångar 2016
- Ny temperaturgivare har installerats för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen 2017
- Ombyggnad av gamla förskolelokalen till 4 st lägenheter 2017.
- Reparation av tak på grund av fuktskada 2018
- Mjukfogarna mellan fastigheternas betongelement har bytts ut, då detta inte gjorts sedan husen byggdes 2018
- Cirkulationspump i undercentralen utbytt 2018.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av portar och låssystem för samtliga portar i fastigheterna.
- Ommålning av undersidan av samtliga carportstak för att förhindra kondensbildning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-12.

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

Enligt upprättad underhållsplan har styrelsen beslutat att under 2020 ska samtliga huvudvattenledningar för kall-/ och varmvatten samt alla ventiler till dessa ledningar bytas.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 750 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att behov föreligger att börja spara för ett framtida underhåll och investeringar.

Ett räntebärande sparkonto har också införskaffats.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 315 188 kr. Under året har föreningen amorterat 361 696 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 78 år.

Väsentliga avtal

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Tommys Bygg Måleri & Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Vanadiscare AB. Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat.

Inga avtal har reviderats under året.





Aktiviteter

Trivselkommittén har under året anordnat vår-/ och höststädning med efterföljande samkväm och förtäring. Trivselkommittén har och arrangerat en julfest.

Miljö-, energi- och klimatarbete

- Trappbelysningen byts ut succesivt till ledbelysning.
- Styrelsen har undersökt möjligheterna att installera solceller på föreningens tak. Frågan kommer att tas upp på kommande årstämma.
- Styrelsen fortsätter arbetet med att bygga en miljöstation.
- Styrelsen undersöker möjligheterna att bättre kunna reglera värmen i lägenheterna.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	815	831	826	807	807
Resultat efter finansiella poster, tkr	929	1 331	959	-3 215	2 187
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	740	741	742	742	742
Sparande underhåll/investeringar kr/m ²	208	254	199	*	*
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	211	212	206	200	192
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	28	30	35	43	50
Belåning /m ² totalyta, kr	2 045	2 072	2 098	1 907	1 933
Räntekänslighet*	3	3	3	3	3
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 251	5 990	4 457	7 654	5 907
Soliditet %	34,7%	32,9%	27,0%	21,0%	27,1%

ry

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 053 900	5 978 800	5 989 585	1 865 806	1 330 674
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			1 701 000	-1 701 000	
Anspråktagande av yttre fond			-1 439 960	1 439 960	
Balanserad i ny räkning				1 330 674	-1 330 674
Årets resultat					928 753
Belopp vid årets slut	1 053 900	5 978 800	6 250 625	2 935 440	928 753

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 935 440
Årets resultat	928 753
Summa till stämmans förfogande	3 864 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 605 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 082 941
Balanseras i ny räkning	3 342 134




RESULTATRÄKNING

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	11 288 321	11 512 406
Summa rörelseintäkter		11 288 321	11 512 406

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-7 392 939	-7 036 423
Övriga externa kostnader	Not 4	-335 710	-318 006
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 082 941	-1 439 960
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-282 398	-229 833
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 404	-745 114
Övriga rörelsekostnader		-787	-1 993
Summa rörelsekostnader		-9 967 180	-9 771 328

Rörelseresultat

1 321 141 **1 741 078**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 7	1 214	1 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-393 602	-411 757
Övriga finansiella poster		0	0
Summa finansiella poster		-392 388	-410 404

Årets resultat

928 753 **1 330 674**

mv

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	41 133 942	39 299 846
Markanläggningar- /inventarier	Not 10	162 317	177 073
Pågående nyanläggningar	Not 11	69 829	0
Maskiner & Inventarier	Not 12	148 459	15 401
Summa materiella anläggningstillgångar		41 514 547	39 492 320

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

41 515 047 **39 492 820**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 722	0
Kundfordringar		8 213	10 970
Avräkningskonto HSB		6 660 973	8 596 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	198 911	183 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	620 010	579 128
Summa kortfristiga fordringar		7 495 829	9 370 500

Kassa och bank

Bank	Not 16	369 786	369 786
Summa kassa och bank		369 786	369 786

Summa omsättningstillgångar

7 865 615 **9 740 287**

Summa tillgångar

49 380 662 **49 233 106**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 053 900	1 053 900
Upplåtelseavgifter	5 978 800	5 978 800
Fond för yttre underhåll	6 250 625	5 989 585
Summa bundet eget kapital	13 283 325	13 022 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 935 440	1 865 806
Årets resultat	928 753	1 330 674
Summa fritt eget kapital	3 864 194	3 196 480

Summa eget kapital

17 147 518	16 218 765
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 908 948	19 478 286
Summa långfristiga skulder		11 908 948	19 478 286

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	16 406 240	9 198 598
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 565 958	1 509 264
Leverantörsskulder		1 218 436	1 091 495
Aktuell skatteskuld		15 380	8 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	79 989	114 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 038 194	1 614 116
Summa kortfristiga skulder		20 324 196	13 536 056

Summa skulder

32 233 144	33 014 342
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

49 380 662	49 233 106
-------------------	-------------------

ny

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,37% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 730 115kr.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 277 628	10 258 659
	Hysesintäkt garage och bilplatser	400 062	378 548
	Hysesintäkt övrigt	75 313	76 928
	Årsavgift konsumtionsavgift el	539 695	541 821
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 382
	Övriga intäkter i verksamheten	157 149	248 289
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 841	11 654
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 930	-11 601
	Övriga fakturerade kostnader	7 125	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 575	226 490
		11 288 321	11 512 406

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-513 203	-387 464
	El	-993 731	-981 872
	Uppvärmning	-1 481 493	-1 533 455
	Tomträttsavgäld	-545 270	-545 100
	Vatten	-447 862	-441 366
	Renhållning	-387 893	-343 957
	Bevakningskostnader	0	-8 652
	TV, bredband, iptelefoni	-132 195	-99 629
	Obligatoriska besiktningar	-5 038	-1 710
	Serviceavtal	-67 700	-36 183
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 811	-7 534
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 149 033	-1 099 047
	Förvaltningskostnader	-810 296	-776 668
	Försäkringar	-333 038	-259 965
	Fastighetsskatt	-274 584	-267 444
	Övriga driftskostnader	-240 793	-246 377
		-7 392 939	-7 036 423

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 000	-17 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 171	0
	Föreningsverksamhet	-25 766	-28 325
	Kontorsutrustning och -material	-18 114	-16 479
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 777	-24 257
	Konsulter	-13 777	-74 562
	Förbrukningsinventarier	-47 377	-18 250
	Medlemsavgifter HSB	-95 740	-95 740
	Stämma och styrelse	-31 966	-32 587
	Arrende, hyra, leasing	-30 023	-10 805
		-335 710	-318 006

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-46 071	-7 900
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 367	0
Underhåll installationer	-120 865	-47 308
Underhåll huskropp utvändigt	-660 234	-373 904
Underhåll tak	0	-692 319
Underhåll mark och utemiljö	-28 848	-231 958
Underhåll garage och bilplatser	-181 556	-86 571
	<u>-1 082 941</u>	<u>-1 439 960</u>

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-176 170	-149 823
Övriga arvoden	-37 350	-31 260
Övriga personalkostnader	0	1
Revisionsarvode	-7 280	-7 140
Sociala avgifter	-48 848	-38 360
Utbildning	-12 750	-3 250
	<u>-282 398</u>	<u>-229 833</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter HSB Södertörn avräkningskonto	1 214	1 352
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	<u>1 214</u>	<u>1 353</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	393 602	410 687
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 070
	<u>393 602</u>	<u>411 757</u>

Not 9	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
-------	-----------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

56 237 421

51 834 776

Årets investering

2 640 936

4 402 645

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

58 878 357

56 237 421

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-16 937 575

-16 218 759

Årets avskrivningar byggnader

-806 839

-718 817

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-17 744 415

-16 937 575

Utgående bokfört värde

41 133 942

39 299 846

Fastighetsbeteckning:

Bäckgården 9

Taxeringsvärde

Bostäder hyreshus

Byggnad

108 000 000

Mark

30 000 000

Totalt

138 000 000

Föreg år

83 883 000

Lokaler

891 000

129 000

1 020 000

25 191 111

108 891 000

30 129 000

139 020 000

109 074 111

Not 10 Markanläggningar/-inventarier

Ingående anskaffningsvärde

385 923

385 923

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

385 923

385 923

Ingående avskrivningar

-208 849

-194 093

Årets avskrivningar

-14 756

-14 756

Utgående avskrivningar

-223 605

-208 849

Bokfört värde

162 317

177 073

Not 11 Pågående nyanläggning

Ingående kostnad pågående nyanläggning

0

0

Årets nedlagda kostnader

69 829

0

Utgående kostnad pågående nyanläggning

69 829

0

Not 12	Maskiner, Inventarier & Fordon		
	Ingående anskaffningsvärden	1 105 795	1 105 795
	Årets investeringar	183 866	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>1 289 661</u>	<u>1 105 795</u>
	Ingående avskrivningar	-1 090 394	-1 078 853
	Årets avskrivningar	<u>-54 497</u>	<u>-11 541</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 141 202</u>	<u>-1 090 394</u>
	Utgående bokfört värde	148 459	15 401
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	62 636	47 132
	Övriga fordringar	<u>136 275</u>	<u>136 275</u>
		198 911	183 407
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	263 366
	Förutbetald kabel-TV och bredband	33 845	33 070
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>586 165</u>	<u>282 692</u>
		620 010	579 128
Not 16	Bank		
	Swedbank	<u>369 786</u>	<u>369 786</u>
		369 786	369 786

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	852390	1,65%	2020-06-01	1 483 740	35 000
Stadshypotek AB	62234	1,15%	2020-12-01	2 350 000	25 000
Nordea Hypotek AB	39788782493	0,90%	2020-06-17	3 611 250	67 500
Nordea Hypotek AB	39788357636	1,65%	2020-01-22	3 611 250	84 375
Stadshypotek AB	179719	1,16%	2021-06-01	3 486 902	38 108
Stadshypotek AB	141160	1,22%	2021-12-01	4 137 414	44 016
Stadshypotek AB	125298	1,51%	2022-09-30	4 284 632	59 572
Stadshypotek AB	33887	1,50%	2020-01-09	3 000 000	0
Stadshypotek AB	224751	0,99%	2020-03-02	2 350 000	25 000
				28 315 188	378 571

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 908 948

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 422 333

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 960 200	33 960 200
varav i eget förvar		0
Summa ställda säkerheter	33 960 200	33 960 200

Eventualförpliktelser

Inga Inga

VP

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 509 264	1 433 340
Avsättning	218 997	218 382
Uttag	-162 303	-142 458
	<u>1 565 958</u>	<u>1 509 264</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	37 097	49 297
Övriga kortfristiga skulder	42 892	65 046
	<u>79 989</u>	<u>114 343</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 128	315 406
Upplupna räntekostnader	35 449	38 690
Upplupen revision	17 000	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	937 617	878 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	364 684
	<u>1 038 194</u>	<u>1 614 116</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Lån 33887 slutamorterades i sin helhet vid omsättningsdag 2020-01-09 på 3 000 000kr

1,4 2020

 Burhan Karan

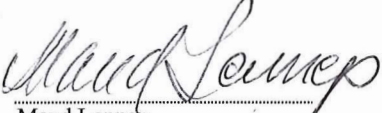

 Catarina Rundelius


 Elzbieta Axelsson


 Eva Noren


 Karl-Henrik Widerström


 Mats Sundberg


 Maud Lennep


 Nevenka Grujic-Tanasic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-7


 Revisor vald av föreningsstämman


 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårby Gård org.nr. 712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårby Gård för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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

136

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 Vårby Gård för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 / 4 2020



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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.

