



## HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta



# 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 Lilla Malmtorp i Vårsta

Org.nr. 769602-5738

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-25.

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

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 1:116 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2003.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	bostäder (bostadsrätt)	2 533,5
38	p-platser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-16. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

#### Styrelse

Bernt Larsson	ordförande
David Rak	vice ordförande
Charlotte Nilsson	sekreterare
Per-Eric Larsson	ledamot
Narmin Isaac	ledamot
Per-Eric Peterzon	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bernt Larsson och Charlotte Nilsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Y.V

### Revisorer

Revisor har varit Birgitta Pihl med Sune Carlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Siv Aderö som ordförande, samt Spyridoula Georgpoulou.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Charlotte Nilsson med David Rak som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Spyridoula Georgpoulou och Ashor Isaac.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om cirka 98 tkr.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Installationservice AB	Fastighetsskötsel och drift
Protector	Fastighetsförsäkringar
Yva Städservice	Städning
AT Trädgård	Trädgård och snöröjning
Schindler	Hissar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av dörrullar och dörrkontakter i samtliga tre hissar.

Underhåll av fläkthuvar på taken.

Byte av belysning i samtliga tre trapphus.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-27. Vid besiktningen framkom att:

Fläkt på vind på Dalvägen 146 har uppnått sin tekniska livslängd.

Linjemålning parkeringar behövs.

Tak Dalvägen 146, avluftningshuv skadad samt rostig dörr till taket.

Undercentral Dalvägen 148, dörr bör kompletteras med plåtdel samt förvaring av för mycket saker.

VP

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 100 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2022	Fläktar	ca 187 tkr
2023	Tak, trapphus och värmepump	ca 1 540 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med löpande budget.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 021 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 620 538 kr. Under året har föreningen amorterat 2 653 763 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 8 år.

### **Aktiviteter**

Under året har föreningen tillsammans med medlemmarna haft en sommarfika och en julfika.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Under en helg våren 2019 beställdes en container att stå på plats på området, vilket möjliggjorde för de boende att rensa och sortera grovsopor ur förråd och lägenheter.

### **Medlemsinformation**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41.

v.l

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	1067	1042	1056	1056	1060
Resultat efter finansiella poster, tkr	453	335	427	-1 604	417
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	1 021	1 009	1 021	1 021	1 021
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	460	446	408	379	395
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el,värme,vatten)	136	136	134	137	134
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	21	20	18	19	24
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	24	25	25	24	24
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	90	92	91	93	87
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	147	154	170	208	227
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	8 534	9 579	9 617	9 653	8 996
Räntekänslighet % *	8	9	9	9	9
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	777	643	324	2 018	1 724
Soliditet, %	55,6	51,5	51,7	51,2	53,5

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	25 430 000	0	643 298	483 721	335 203	26 892 222
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			373 000	-373 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-239 321	239 321		
Balanserad i ny räkning				335 203	-335 203	
Årets resultat					452 684	
Belopp vid årets slut	25 430 000	0	776 977	685 245	452 684	27 344 906

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	685 245
Årets resultat	452 684
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 137 929</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-243 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	159 839
Balanseras i ny räkning	1 054 768

*np*

**RESULTATRÄKNING**

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

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 704 347	2 641 276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 704 347</b>	<b>2 641 276</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-878 087	-821 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 925	-183 981
Underhåll enligt plan	Not 5	-159 839	-239 321
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 728	-120 704
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-551 964	-555 715
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-4 128	-2 541
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 887 672</b>	<b>-1 923 907</b>

**Rörelseresultat**

	<b>816 674</b>	<b>717 369</b>
--	----------------	----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 157	9 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 968	-391 385
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 991</b>	<b>-382 166</b>

**Årets resultat**

	<b>452 684</b>	<b>335 203</b>
--	----------------	----------------

np

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	45 916 327	46 467 373
Inventarier och installationer	Not 11	917	1 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 917 244</b>	<b>46 469 208</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**45 917 744**      **46 469 708**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 326	0
Avräkningskonto HSB		1 233 855	2 549 004
Övriga kortfristiga fordringar		6 961	5 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	47 580	62 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 290 722</b>	<b>2 617 116</b>

Bank

Not 14	1 956 357	2 453 245
	<b>1 956 357</b>	<b>2 453 245</b>

#### Summa kassa och bank

#### Summa omsättningstillgångar

**3 247 079**      **5 070 361**

#### Summa tillgångar

**49 164 822**      **51 540 070**

xyo



Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 430 000	25 430 000
Fond för yttre underhåll		776 977	643 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 206 977</b>	<b>26 073 298</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		685 245	483 721
Årets resultat		452 684	335 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 137 928</b>	<b>818 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 344 905</b>	<b>26 892 222</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 584 090	19 413 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 584 090</b>	<b>19 413 041</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 036 447	4 861 260
Leverantörsskulder		51 774	51 137
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 010	3 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	143 595	319 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 235 826</b>	<b>5 234 807</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>21 819 916</b>	<b>24 647 848</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 164 822</b>	<b>51 540 070</b>

nyo



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### 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 i genomsnitt 1,2% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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 21,4 % 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 766 543 kr.

dy

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 588 328	2 556 988
	Hysesintäkt garage och bilplatser	89 540	81 650
	Hysesrabatter	-600	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 376	628
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 703	2 010
		<b>2 704 347</b>	<b>2 641 276</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-73 624	-44 373
	El	-61 271	-63 209
	Uppvärmning	-228 389	-232 444
	Vatten	-53 832	-49 957
	Renhållning	-39 814	-36 253
	TV, bredband, iptelefoni	-29 515	-28 995
	Obligatoriska besiktningar	-3 128	0
	Serviceavtal	-38 004	-46 986
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 886	-22 462
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-250 160	-209 112
	Försäkringar	-32 434	-33 474
	Fastighetsskatt	-49 572	-48 132
	Övriga driftskostnader	-5 458	-6 248
		<b>-878 087</b>	<b>-821 645</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 200	-8 840
	Förvaltningskostnader	-98 393	-124 907
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 663	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 706	-3 676
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 736	-6 021
	Förbrukningsinventarier	-328	-7 111
	Medlemsavgifter HSB	-18 920	-18 920
	Stämma och styrelse	-14 979	-14 506
		<b>-164 925</b>	<b>-183 981</b>

DP

<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-149 626	-6 196
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-233 125
	Underhåll mark och utemiljö	-10 213	0
		<b>-159 839</b>	<b>-239 321</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-73 803	-66 034
	Övriga arvoden	-25 085	-21 091
	Medlemsaktiviteter	-2 069	-10 716
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-25 271	-20 364
		<b>-128 728</b>	<b>-120 704</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-544 109	-544 109
	Markanläggningar	-6 937	-6 938
	Inventarier	-918	-4 668
		<b>-551 964</b>	<b>-555 715</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Övriga rörelsekostnader	-4 128	-2 541
		<b>-4 128</b>	<b>-2 541</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Aviavgift bank	-180	0
		<b>-180</b>	<b>0</b>

mp

**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 917 064	48 917 064
Ingående anskaffningsvärde mark	3 244 000	3 244 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	238 000	193 000
Årets investering markanläggning	0	45 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 399 064</b>	<b>52 399 064</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 788 342	-5 244 233
Årets avskrivningar byggnader	-544 109	-544 109
Ingående avskrivningar markanläggningar	-143 349	-136 411
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 937	-6 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 482 737</b>	<b>-5 931 691</b>

**Utgående bokfört värde**

**45 916 327 46 467 373**

Bokförda värden byggnader	42 584 613	43 128 722
Bokförda värden mark	3 244 000	3 244 000
Bokförda värden markanläggningar	87 714	94 651

**Fastighetsbeteckning:** Vårsta: 1:116

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2003	25 000 000	7 800 000	32 800 000	28 400 000
		<b>25 000 000</b>	<b>7 800 000</b>	<b>32 800 000</b>	<b>28 400 000</b>

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	84 963	84 963
Utgående anskaffningsvärden	84 963	84 963
Ingående avskrivningar	-83 128	-78 460
Årets avskrivningar	-918	-4 668
Utgående avskrivningar	-84 046	-83 128
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>917</b>	<b>1 835</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 580	62 232
	<b>47 580</b>	<b>62 232</b>

8/2

Not 14 Bank			
Swedbank		5 886	10 581
SBAB		1 950 471	2 442 496
		<b>1 956 357</b>	<b>2 453 077</b>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,85	2020-04-24	2 203 447	95 504
Swedbank Hypotek AB	2,04	2020-12-22	4 759 700	17 032
Swedbank Hypotek AB	1,62	2021-05-25	1 860 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,04	2023-01-25	4 759 700	17 032
Swedbank Hypotek AB	1,71	2023-09-25	3 274 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,18	2024-10-25	4 763 690	16 268
			<b>21 620 537</b>	<b>185 836</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			26 570 000	26 570 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>26 570 000</b>	<b>26 570 000</b>

Not 16 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		4 010	3 021
		<b>4 010</b>	<b>3 021</b>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Arbetsgivaravgifter		0	5
Övriga kortfristiga skulder		0	10
		<b>0</b>	<b>15</b>

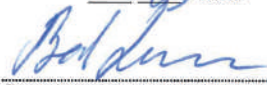
*My*

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 591	38 787
Upplupna räntekostnader	49 781	43 193
Upplupen revision	9 200	8 840
Förutbetalda årsavgifter och hyror	24 547	222 754
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 476	5 800
	<b>143 595</b>	<b>319 374</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser finns att nämna.

17 / 03 2020




Bert Larsson




Charlotte Nilsson




David Rak



Narmin Isaac




Per Erik Larsson



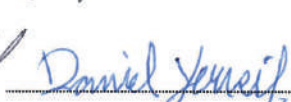
Per-Eric Peterzon

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-17.



Birgitta Pihl

Revisor vald av föreningsstämman



Daniel Yarnsil

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta, org.nr. 769602-5738

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Malmtorp i Vårsta för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

*ny*



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 Lilla Malmtorp i Vårsta 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Vårsta den 17/3

Daniel Youssef

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Brigitta Pihl

Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

