



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF HERTIGEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Hertigen i Södertälje, 715600-1765, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Fullriggaren 10, Hertig Carls väg 47 A-B, byggdes år 1945 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 840 kvm. Till varje lägenhet finns kopplat 1 st. källarförråd samt 1 st. matkällare. I anslutning till huset finns totalt 15 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar i föreningen enligt ett separat kösystem. Gäster med bil hänvisas till omgivande gator.

#### **Styrelse**

Sofie Hedlund	Ordförande
Frans Överberg	Ledamot
Tommy Lundholm	Ledamot
Julia Zetterlund Fällidin	Ledamot
Christopher Engström	Ledamot
Christian Pisano	Ledamot
Reine Bergström	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Simon Jonsson , samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### **Valberedning**

Valberedningen består av Styrelsen.

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-29.

### **Anställda**

Föreningen har en anställd lokalvårdare.

### **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje ek förening	Administrativ förvaltning
Telge Energi	El, vatten
Telge Återvinning	Sophämtning
Vi Värmer Sverige AB	Bergvärme
Telia	TV, Bredband och tele

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Fastighetsbesiktning**

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts våren 2019

#### **Årets planerat underhåll**

Ventilationskontroll OVK - 6 tkr

#### **Investering**

Bergvärme - påbörjas 2019 klart 2020.

### **Prognos, investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>Utbyte/reovering, år</b>
Fasad reovering där behov finns	2020
Fönster	2032
Yttertak	2035
Stammar	2035
El , solceller i samband med tak	2035

### **Prognos, planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr (uppskattat)</b>
Puts fasad & stuprör	2020	100 tkr
Delvis asfaltering	2020	50 tkr
Entré dörrar	2020	50 tkr

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2020.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 4 överlåtelse skett. Föreningen hade 22 medlemmar vid årets utgång.

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	23 215		247 389	1 026 412	101 948
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			60 000	-60 000	
Uttag ur yttre fond				0	
Balanseras i ny räkning				101 949	-101 948
Årets resultat					115 380
<b>Vid årets utgång</b>	<b>23 215</b>		<b>307 389</b>	<b>1 068 361</b>	<b>115 380</b>

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	523 356	511 726	516 394	511 047	464 577
Årets resultat	115 380	101 948	2 595	69 697	69 463
Soliditet %	75	92	85	76	92
Likviditet %	328	596	322	240	708
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	0	0	0	0
Räntekänslighet %	0,7	0		0	0
Årsavgift i kr/ kvm	608	608	608	608	553
Skuldsättning i kr/ kvm	452	0			
Sparande i kr/ kvm	165	152	156		
Energikostnad i kr/ kvm	163	154	147		

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>689 313</b>	<b>681 802</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		523 356	511 726
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		740	596
Nya lån		400 000	
Minskning av kortfristiga fordringar		22 824	
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>946 920</b>	<b>512 322</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-279 427	-285 501
Övriga externa kostnader		-87 653	-75 131
Personalkostnader		-16 536	-24 303
Köp av anläggningstillgångar		-565 810	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-2 088	0
Ökning av kortfristiga fordringar		0	-18 183
Minskning av kortfristiga skulder		-12 980	-101 694
Amortering av lån		-20 000	
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-984 494</b>	<b>-504 812</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-37 574</b>	<b>7 510</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>689 313</b>	<b>681 802</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>651 739</b>	<b>689 312</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 068 361
Årets resultat	115 380
Summa	<u>1 183 741</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	0
Överföring till yttre fond	60 000
Balanseras i ny räkning	1 123 741
	<u>1 183 741</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	523 356	511 726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>523 356</u>	<u>511 726</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-279 427	-285 501
Övriga externa kostnader	4	-87 653	-75 131
Arvoden och personalkostnader	5	-16 536	-24 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-23 012</u>	<u>-25 439</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>116 728</u>	<u>101 352</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		740	596
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 088</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>115 380</u>	<u>101 948</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>115 380</u>	<u>101 948</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	734 958	757 970
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	565 810	0
		<u>1 300 768</u>	<u>757 970</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 301 268</u>	<u>758 470</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 140	1 497
Övriga fordringar		36 234	29 817
Aktuell skattefordran		1 214	25 808
Avräkningskonto HSB Södertälje		651 739	689 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 031	23 322
		<u>709 358</u>	<u>769 757</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>709 358</u>	<u>769 757</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 010 626</u>	<u>1 528 227</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 215	23 215
Fond för yttre underhåll		307 389	247 389
		<u>330 604</u>	<u>270 604</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 068 361	1 026 412
Årets resultat		115 380	101 948
		<u>1 183 741</u>	<u>1 128 360</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 514 345</u>	<u>1 398 964</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	280 000	0
		<u>280 000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000	0
Leverantörsskulder		36 705	75 281
Övriga kortfristiga skulder	10	10 820	10 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	68 756	43 162
		<u>216 281</u>	<u>129 263</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 010 626</u>	<u>1 528 227</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	511 044	511 044
Övriga intäkter	12 312	682
<b>Summa</b>	<b>523 356</b>	<b>511 726</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	9 187	9 693
Fastighetsskötsel	20 101	7 152
Försäkringar	13 345	12 731
Kabel-tv/ bredband	41 230	41 040
Kommunal fastighetsavgift	22 186	18 291
Sophantering	20 436	21 254
Uppvärmning	127 450	119 753
Vatten och avlopp	25 492	54 456
Övriga driftskostnader		1 131
<b>Summa</b>	<b>279 427</b>	<b>285 501</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	55 024	54 128
Kreditupplysningar	500	
Kontorsmaterial och trycksaker		528
Medlemsavgift HSB	10 400	10 400
Pantförskrivningsavgifter	4 650	
Postbefordran	1 350	1 350
Revisionsarvoden	8 100	7 825
Överlåtelseavgifter	5 789	
Övriga förvaltningskostnader	1 840	900
<b>Summa</b>	<b>87 653</b>	<b>75 131</b>

#### Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	0	6 000
Löner till anställda	12 000	12 000
Sociala avgifter	4 536	6 303
<b>Summa</b>	<b>16 536</b>	<b>24 303</b>

Föreningen har en anställd lokalvårdare som sköter trappstädningen.

## Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2064.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1945

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 051 221	2 051 221
Ingående anskaffningsvärden mark	14 987	14 987
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 066 208</b>	<b>2 066 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 308 238	-1 282 799
Årets avskrivningar	-23 012	-25 439
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 331 250</b>	<b>-1 308 238</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>734 958</b>	<b>757 970</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	5 400 000	4 312 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	1 995 000	1 785 000
<b>Summa</b>	<b>7 395 000</b>	<b>6 097 000</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Bergvärme 2019/2020	565 810	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>565 810</b>	

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	18 031	23 322
<b>Summa</b>	<b>18 031</b>	<b>23 322</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SEB	1,49	2024-09-28	380 000	0
<b>Summa</b>			<b>380 000</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			100 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>280 000</b>	
Amortering inom 2-4 år beräknas uppgå till			280 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			0	

## Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 101 000	1 101 000
<b>Summa</b>	<b>1 101 000</b>	<b>1 101 000</b>

## Not 10 Övriga skulder

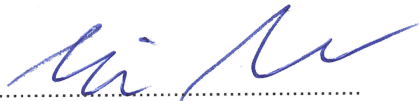
	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	314	314
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 206	10 206
Personalens källskatt	300	300
<b>Summa</b>	<b>10 820</b>	<b>10 820</b>


## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

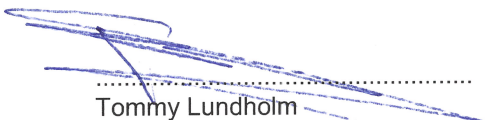
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	30 534	35 962
Övriga upplupna kostnader	38 222	7 200
	<b>68 756</b>	<b>43 162</b>

## Underskrifter

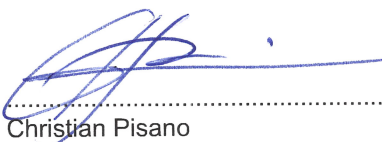
Södertälje den 20/3-2020

  
.....  
Sofie Hedlund

  
.....  
Frans Överberg

  
.....  
Tommy Lundholm

  
.....  
Julia Zetterlund Fäldin

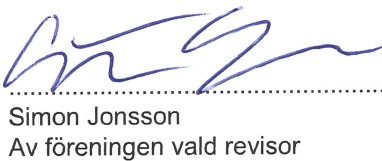
  
.....  
Christian Pisano

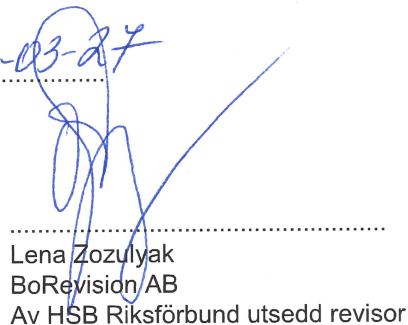
  
.....  
Christopher Engström

  
.....  
Reine Bergström

.....  
Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-03-27

  
.....  
Simon Jonsson  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hertigen i Södertälje, org.nr. 715600-1765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hertigen i Södertälje 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 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. Risker 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.



## 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 Hertigen i Södertälje 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 revisorssed 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:

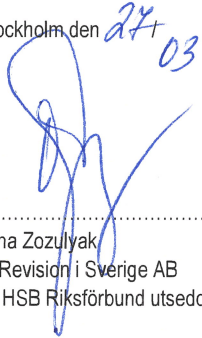
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 27/03 2020

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

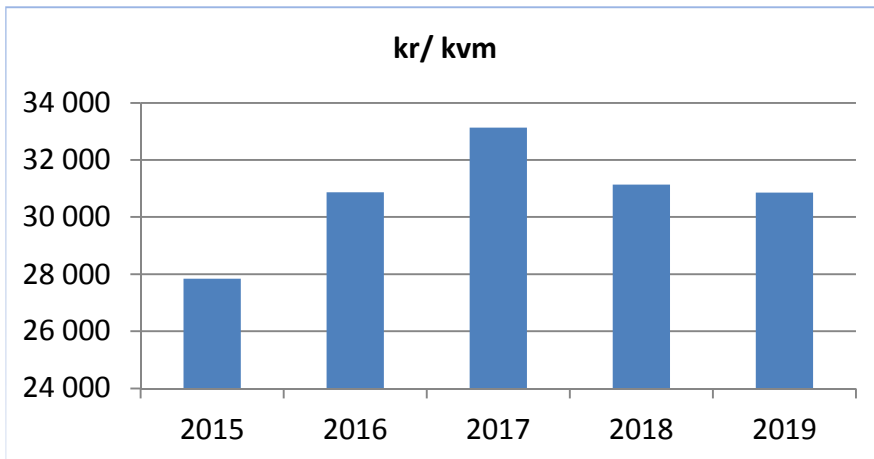
  
.....  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Hertigen i Södertälje

## Fakta och statistik 2019

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

Uppdatering av el i källarutrymmen	2019
Tilläggsisolering av vindar	2017
Fönsterbyten i samtliga lägenheter	2007
Stambyte	1995

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

