



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF NÄCKROSEN

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 slutändan 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 Näckrosen i Södertälje, 715600-0734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 fastigheterna Näckrosen 3 och Rosen 4 i Södertälje. Byggår 1962. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 109 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7574 kvm. Föreningen hyr ut en lokal med ytan 23 kvm samt 13 förråd. De finns en föreningslokal med yta 30 kvm. Sammanlagt finns 18 garageplatser.

Styrelse

Pia Bergqvist	Ordförande
Helene Johansson	Ledamot (vice ordförande)
Helena Jansson	Ledamot (sekreterare)
Malin Lundgren	Ledamot
Maria Lindh	Ledamot
Jonna Tornemark	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett möte där styrelsen deltog i en gemensam brandskyddsutbildning.

Revisor

Revisor har varit Ulla Castenvik och revisorssuppleant Birgitta Hallqvist samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Carina Carlsson och Pete Simpson .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Förvaltning, vicevärd
HSB Södertälje ek förening	Marskötsel, snöröjning, halkbekämpning
HSB Södertälje ek förening	Energi och drift
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Lanolia	Trapp- och källarstädning
Tvättstugeteknik	Tvättstugor maskinparsunderhåll
Xpert Bekämpning Sverige AB	Skadedjursbekämpning
Telge Nät	Elnät, vatten och fjärrvärme
Telge Energi	EI
Telge Återvinning	Sophantering
Söderberg & Partners/ Protector	Fastighetsförsäkring
Lås-Hantverkarn i Södertälje AB	Nyckelhantering
Jonssons fastighetsjour	Jour

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-10-08

Årets planerade underhåll

Installation av fågelnät på vinden Syréngatan19, underhåll av lekytor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 19 överlåtelse skett. Föreningen hade 141 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Byte låscylindrar	2021	900
Cirkulationspump värme	2021	109
Byte tvättmaskiner, Davidsgatan	2021	99
Termostatventiler	2022	550

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Trästaket, lagning	2022	47
Avbärräcken, byte samt målning	2022	22
Betongtrappa, lagning	2022	4

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	718 565		1 825 006	2 632 765	784 978
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			465 000	-465 000	
Uttag ur yttre fond			-229 584	229 584	
Balanseras i ny räkning				784 978	-784 978
Årets resultat					1 111 317
Vid årets utgång	718 565		2 060 422	3 182 327	1 111 317

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	<i>Belopp i kr 2016-12-31</i>
Intäkter	6 113 218	6 113 370	6 106 412	6 106 452	6 085 068
Årets resultat	1 111 317	784 978	408 076	298 895	966 376
Soliditet %	18	15	13	12	11
Likviditet %	212	32	112	109	173
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,6	1,7	1,5	1,5
Räntekänslighet %	5,3	4,5	5,5	5,7	5,8
Årsavgift i kr/ kvm	774	774	774	774	774
Skuldsättning i kr/ kvm	4 080	4 153	4 263	4 208	4 310
Sparande i kr/ kvm	276	254	220	263	
Energikostnad i kr/ kvm	135	162	164	159	

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 lånestocken 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>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 136 479	2 064 550
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 113 218	6 113 370
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 501	2 972
Minskning av kortfristiga fordringar		60 335	
Ökning av kortfristiga skulder		96 898	26 134
Summa årets flöde in		6 272 952	6 142 476
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 864 615	-3 012 505
Övriga externa kostnader		-377 868	-459 486
Underhåll enligt plan		-72 363	-229 584
Personalkostnader		-294 550	-165 940
Köp av anläggningstillgångar		-	-816 044
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-475 480	-544 322
Ökning av kortfristiga fordringar			-2 664
Amortering av lån		-557 500	-840 000
Summa årets flöde ut		-4 642 376	-6 070 545
Summa av kassaflödet		1 630 576	71 931
Likvida medel vid årets början		2 136 479	2 064 549
Likvida medel vid årets slut		3 767 055	2 136 480

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	3 182 327
Årets resultat	<u>1 111 317</u>
Summa	4 293 644

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-20 600
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	238 178
Balanserat utgående resultat	<u>4 076 066</u>
Summa	4 293 644

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 113 218	6 113 370
Summa rörelseintäkter		6 113 218	6 113 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 864 616	-3 012 505
Övriga externa kostnader	4	-377 867	-459 486
Underhåll enligt plan	5	-72 363	-229 584
Personalkostnader och arvoden	6	-294 550	-165 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 526	-919 526
Rörelseresultat		1 584 296	1 326 328
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 501	2 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 480	-544 322
Resultat efter finansiella poster		1 111 317	784 978
Årets resultat		1 111 317	784 978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 575 053	36 494 579
		<u>35 575 053</u>	<u>36 494 579</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 575 553</u>	<u>36 495 079</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 923	1 603
Övriga fordringar		3 927	97 420
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 767 055	2 136 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	223 045	192 208
		<u>3 997 950</u>	<u>2 427 710</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 997 950</u>	<u>2 427 710</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 573 503</u>	<u>38 922 789</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		718 565	718 565
Fond för yttre underhåll		2 060 422	1 825 006
		<u>2 778 987</u>	<u>2 543 571</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 182 327	2 632 765
Årets resultat		1 111 317	784 978
		<u>4 293 644</u>	<u>3 417 743</u>
Summa eget kapital		<u>7 072 631</u>	<u>5 961 314</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 076 250	25 310 000
		<u>24 076 250</u>	<u>25 310 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 043 750	6 367 500
Leverantörsskulder		448 663	394 835
Skatteskulder		17 009	11 341
Övriga kortfristiga skulder	10	162 485	106 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	752 715	771 471
		<u>8 424 622</u>	<u>7 651 475</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 573 503</u>	<u>38 922 789</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	5 861 508	5 861 508
Hyror	224 186	225 914
Hysesbortfall	-10 711	-11 763
Övriga intäkter	38 235	37 711
Summa	6 113 218	6 113 370

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	97 457	100 557
Fastighetsskötsel	656 542	736 025
Försäkringar	122 663	108 501
Kabel-tv/ bredband	273 047	270 522
Kommunal fastighetsavgift	167 621	161 953
Löpande underhåll	204 892	87 945
Sophantering	146 950	149 399
Uppvärmning	934 264	1 136 674
Vatten och avlopp	259 081	252 065
Övrigt	2 099	8 864
Summa	2 864 616	3 012 505

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	185 312	179 352
Föreningsverksamhet		243
Konsultarvoden	18 628	37 281
Kreditupplysningar		3 750
Medlemsavgift HSB	37 700	37 700
Pantförskrivningsavgifter	12 758	14 870
Postbefordran	8 325	8 325
Revisionsarvoden	500	9 800
Vicevärd/ förvaltare	88 125	133 827
Överlåtelseavgifter	22 408	19 688
Övriga förvaltningskostnader	4 111	14 650
Summa	377 867	459 486

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lekytor, sandlåda	20 600	
Vind, tätning mot fåglar	51 763	
Tvättstuga		12 521
Tak		217 063
Summa	72 363	229 584

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	205 450	101 640
Arvode, föreningsvald revisor	4 008	6 825
Övriga arvoden	16 396	5 460
Sociala avgifter	68 696	35 795
Övriga personalkostnader	-	16 221
Summa	294 550	165 941

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2082.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1963

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	47 706 980	46 890 936
Ingående anskaffningsvärden mark	322 907	322 907
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	214 864	214 864
Årets investering byggnader		816 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 244 751	48 244 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 750 172	-10 830 645
Årets avskrivningar	-919 526	-919 527
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 669 698	-11 750 172
Redovisat värde vid årets slut	35 575 053	36 494 579
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	550 000	550 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	636 000	636 000
Summa	89 186 000	89 186 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	106 924	118 808
Övriga förutbetalda kostnader	116 121	73 400
Summa	223 045	192 208

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,60	2020-08-19	-	5 617 500
Nordea Hypotek	1,40	2021-10-20	6 541 250	6 668 750
Nordea Hypotek	1,70	2022-10-12	3 427 500	3 517 500
Nordea Hypotek	0,94	2023-08-16	5 550 000	-
Nordea Hypotek	2,00	2023-10-18	6 541 250	6 668 750
Nordea Hypotek	1,28	2024-11-20	9 060 000	9 205 000
Summa			31 120 000	31 677 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	502 500
Nästa årslåneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 541 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 076 250

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 010 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	28 607 500

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 115 510	37 115 510
Summa	37 115 510	37 115 510

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	26 487	
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	106 328	106 328
Personalens källskatt	29 670	
Summa	162 485	106 328

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	524 961	504 048
Upplupna räntekostnader	75 698	78 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 056	188 680
	752 715	771 471

Underskrifter

Södertälje den

.....
Pia Bergqvist

.....
Helena Jansson

.....
Helene Johansson

.....
Malin Lundgren

.....
Maria Lindh

.....
Jonna Tornemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Ulla Castenvik
Av föreningen vald revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näckrosen i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2021

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

.....
Ulla Castenvik
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Näckrosen i Södertälje

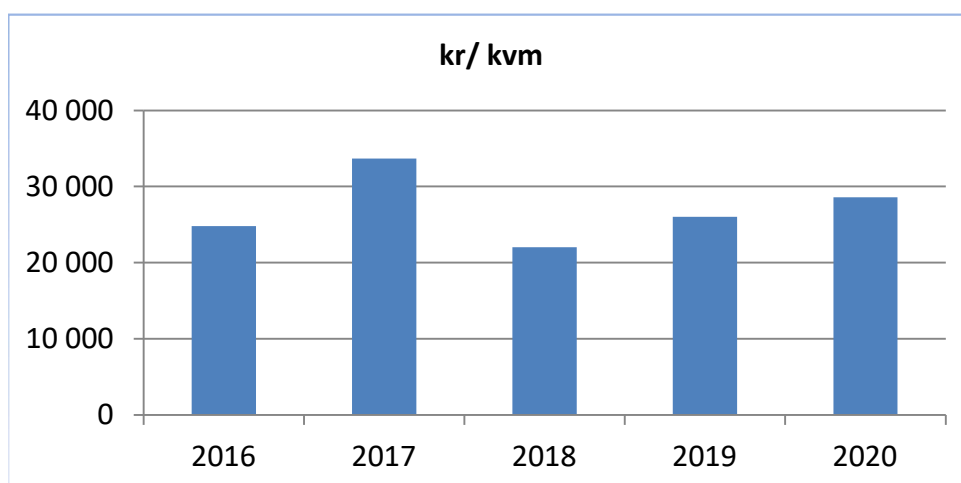
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Den 17 maj och 18 oktober hade föreningen trädgårdsdagar.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll

Stambyte och nya ytskikt i badrum	2007
Fasadrenovering	2013
Byte av hängrännor, stuprör och Skärmtak	2013
Målning av källardörrar och sopluckor	
Omläggning av asfalt och Trappor på uteplats	2013
Anläggning av 5 nya parkeringsplatser	2016
Byte av 1st tvättmaskin samt 1st torkskåp	2016
Byte av frånluftsfläktar samt tilluftsdon pga. Hög radon	2017
Renovering av takfot på Syrengatan 5-9	2018
Renovering av tvättstugor Syrengatan 15	2019

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.



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446419057



Signerat PB, ML1, HJ1, ML2, HJ2, JT, LZ, UC

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje