



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF VESSLAN 7

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 Brf Vesslan 7, 769611-8962 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

Fastigheten byggdes 1950 och förvärvades 2005 av bostadsrättsföreningen Vesslan 7.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

Bostäder och lokaler

Under året gjordes föreningens enda hyreslägenhet om till bostadsrätt varvid antalet bostadsrättslägenheter kom att uppgå till 13 stycken. Den totala bostadsytan är 629 kvm. 1 lokal upplåts med hyresrätt. Den totala total lokalytan är 280 kvm. Till föreningens fastighet finns totalt 7 st parkeringsplatser som avgiftsbelagts med 400 kr/månad för plats med motorvärmare

Styrelse

Ivan Kasljevic, Ordförande
Anton Kreuzhaler, Ledamot
Alexander Debrun Kenk, Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 protokollsfört sammanträde.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB, utsedd av föreningen.

Valberedning

Ingen valberedning har funnits.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-28.

Förvaltning

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

Företag - Uppdrag

HSB Södertälje ek förening - Administrativ förvaltning
Com Hem - Kabel-TV

07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Årets investeringar

Inga investeringar är utförda under året. Föreningen har sparat pengar till en renovering av fasad och balkonger.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent - Utbyte/renovering

Fasad - 2020

Tak - 2030

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År

Målning entré - 2020

Förnyelse av trädgård - 2020

Arsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har en upplåtelse skett. Föreningen hade 14 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 204 204		192 546	-1 017 695	10 718
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			25 000	-25 000	
Balanseras i ny räkning				10 718	-10 718
Årets resultat					6 743
Försäljning av lägenhet	433 843	871 157			
Vid årets utgång	4 638 047	871 157	217 546	-1 031 977	6 743

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter	727 130	774 870	855 372	848 107	836 598
Årets resultat	6 743	10 718	150 656	39 623	-9 768
Soliditet %	33	26	26	25	25
Likviditet %	1 648	481	302	140	184
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	1,6	1,5	2,4	2,4
Räntekänslighet %	15,7	17,4	17,5	17,6	17,6
Årsavgift i kr/ kvm	946	860	962	962	944
Skuldsättning i kr/ kvm	10 270	10 325	10 391	10 608	10 439
Sparande i kr/ kvm	259	267	421		
Energikostnad i kr/ kvm	175	158	158		

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.

02

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		898 554	604 012
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		727 130	774 870
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 060	677
Försäljning av lägenhet		1 305 000	130 499
Summa årets flöde in		2 034 190	906 046
Pengar ut			
Driftskostnader		-289 597	-263 022
Övriga externa kostnader		-61 567	-123 684
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-142 616	-146 329
Ökning av kortfristiga fordringar		-388	-3 601
Minskning av kortfristiga skulder		-124 478	-14 869
Amortering av lån		-50 000	-59 999
Summa årets flöde ut		-668 646	-611 504
Summa av kassaflödet		1 365 544	294 542
Likvida medel vid årets början		898 555	604 012
Likvida medel vid årets slut		2 264 099	898 554

02

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 031 977
Årets resultat	6 743
Summa	<u>-1 025 234</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	25 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 050 234</u>
	-1 025 234

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	727 130	774 870
Summa rörelseintäkter		<u>727 130</u>	<u>774 870</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-289 597	-263 022
Övriga externa kostnader	4	-61 566	-123 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-228 668</u>	<u>-231 794</u>
Rörelseresultat		147 299	156 370
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 060	677
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-142 616</u>	<u>-146 329</u>
Resultat efter finansiella poster		6 743	10 718
Årets resultat		<u>6 743</u>	<u>10 718</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 887 891	12 116 558
		<u>11 887 891</u>	<u>12 116 558</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 887 891</u>	<u>12 116 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 217	-
Övriga fordringar		7 785	10 134
Aktuell skattefordran		-	1 592
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 264 099	898 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9 874	9 763
		<u>2 285 975</u>	<u>920 043</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 285 975</u>	<u>920 043</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 173 866</u>	<u>13 036 601</u>

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 638 047	4 204 204
Upplåtelseavgifter		871 157	-
Fond för yttre underhåll		217 546	192 546
		<u>5 726 750</u>	<u>4 396 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 031 977	-1 017 695
Årets resultat		6 743	10 718
		<u>-1 025 234</u>	<u>-1 006 977</u>
Summa eget kapital		<u>4 701 516</u>	<u>3 389 773</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 334 997	9 384 997
Leverantörsskulder		20 709	21 043
Skatteskulder		178	-
Övriga kortfristiga skulder	8	-	139 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	116 466	101 772
		<u>9 472 350</u>	<u>9 646 828</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 173 866</u>	<u>13 036 601</u>

07

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2 %.

Maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 33 % per år.

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 kronor 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	595 240	540 900
Hyror, bostäder	-	5 903
Hyror, lokaler	100 242	196 032
Hyror, P-platser	14 000	12 600
Kabel TV	15 840	15 840
Övriga intäkter	1 808	3 595
Summa	727 130	774 870

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	11 173	11 117
Fastighetsskötsel	4 866	-
Försäkringar	20 690	20 222
Kabel-tv/ bredband	18 358	17 972
Kommunal fastighetsavgift	30 351	28 581
Löpande underhåll	1 875	3 766
Sophantering	23 157	23 357
Uppvärmning	147 934	132 330
Vatten och avlopp	30 054	24 570
Övrigt	1 139	1 107
Summa	289 597	263 022

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	41 516	40 194
Pantförskrivningsavgifter	465	3 591
Postbefordran	1 050	917
Revisionsarvoden	12 200	22 325
Överlåtelseavgifter	1 163	-
Övrigt	5 172	56 657
Summa	61 566	123 684

Not 5 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2090.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1971
Fastighetsbeteckning: Vesslan 7

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 355 090	11 355 090
Ingående anskaffningsvärden mark	2 651 670	2 651 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 006 760	14 006 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 890 202	-1 661 536
Årets avskrivningar	-228 667	-228 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 118 869	-1 890 202
Redovisat värde vid årets slut	11 887 891	12 116 558
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	5 200 000	4 771 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	977 000	933 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	2 167 000	1 702 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	268 000	187 000
Summa	8 612 000	7 593 000

02

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	9 874	9 763
Summa	9 874	9 763

Not 7 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,68	Rörlig	4 434 497	4 454 497
Swedbank Hypotek	1,25	Rörlig	4 393 000	4 393 000
Swedbank Hypotek	1,13	Rörlig	507 500	537 500
Summa			9 334 997	9 384 997

Nästa års amortering beräknas uppgå till 50 000
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 9 284 997
 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 000
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 084 997

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
Summa	9 750 000	9 750 000

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	-	8 516
Övrigt	-	130 500
Summa	-	139 016

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	48 518	47 445
Upplupna räntekostnader	8 304	25 888
Övriga upplupna kostnader	59 644	28 439
Summa	116 466	101 772


02

Underskrifter

Södertälje den 2020-05-11



Ivan Kasljevic



Anton Kreuzhaler



Alexander Debrun Kenk

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-25



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av föreningen vald revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vesslan 7, org.nr. 769611-8962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesslan 7 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vesslan 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

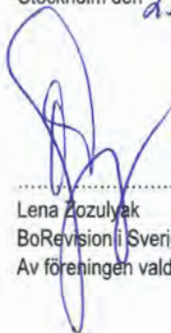
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/05 2020



Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.

