

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Banvaktaren i Tullinge

Org.nr. 716421-8195

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-31 och 2015-08-04 och årets förtroendevalda registrerades 2019-05-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter/medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 8 i Botkyrka kommun. Föreningens byggnader uppfördes år 1999 och 2018.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	bostäder (bostadsrätt)	4 084
1	övernattningsrum	
2	förrådsbyggnad	
29	p-platser	
22	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Nils Divert

Paul Carlsson

Elisabeth Edström

Ove Käll

ordförande

vice ordförande

sekreterare

ledamot

ry

Anders Österberg	ledamot
Marianne Feldt	ledamot
Mathias Axner Serrander	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har inga suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Divert, Ove Käll och Elisabeth Edström. Övriga tre ledamöter är valda till stämman 2021. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Anders Broms med Lottie Thun som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Igergård som ordförande samt Håkan Brantskog och Irene Gustafsson

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Anders Österberg med Elisabeth Edström som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Elisabeth Edström och Marianne Feldt har varit ansvariga för studie-och fritidsverksamheten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad av 99 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgår i not 6, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Radonmätning, brandsyn, OVK-och takbesiktning och energideklaration. Vi har också bytt 495 luftfilter i samtliga radiatorer och bytt ut samtliga knappar i våra hissar.

Vi påbörjade studier och analyser av solceller och bergvärme.

Administrativt har vi fullföljt attestordningen - två av fyra berättigade styrelsemedlemmar attesterar alla fakturor, anpassat oss till GDPR och uppdaterat vårt datasystem och hemsida.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Vi har bytt ut samtliga garageportar i den äldre garagedelen nr 1-15 och genomfört garantisyn på den nya garagedel 16-22. Vi har försett utrymmen mellan soprummet och garagen med tak.

Vi har gjort en total uppförskning av soprummet vad avser golv, väggar, värme och inredning.

Fasaden har besiktigats och åtgärdats.

Vi hänvisar också till noteringarna under rubriken **Miljö-, energi- och klimatarbete**.

Vi har gjort protokollförda lägenhetsbesiktningar i samtliga lägenheter och Hörnan.

Vi har begärt in fyra offerter för att uppdatera vårt passèr-system som har vissa svagheter.

Samtliga lägenheter på plan 2-4 och som haft olägenheter av att fåglar byggt bon under balkongerna har åtgärdats.

2/20

Efter brandsyn har vi placerat ut ytterligare 9 brandsläckare och nödutgångsskyltar i fastigheten. Under året har vi fortsatt en översyn av samtliga våra aktuella avtal. En sammanställning visar att våra omförhandlingar under åren 2018/19 totalt har sänkt våra årliga kostnader med 341 tkr. Boulebanan är renoverad och skall till våren förseas med två bänkar. Utomhuslampor som ger upp byts ut med LED-lampor. Vi har omförhandlat lån till lägre ränta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Storholmen 2019-08-05.

Vid besiktningen noterades följande påpekande; hissarna bör besiktigas (åtgärdat), energideklaration skall genomföras (åtgärdat), radonmätning skall genomföras (åtgärdat) och fler brandsläckare bör utplaceras (åtgärdat).

Föreningen har en 17-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 200 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Tvättstugor	415
2020	Taksprång	210
2020	Passagesystem	250
2020	Radiatorer	400
2021	Fasadställningar	235
2021	Byte värmeväxlare/ventil	250
2021	Ompackning hisscylinder	200
2022	Puts på fasad	398
2023		
2024	Asfaltering kör/gångbanor	687
2024	Byte stuprör/Hängrännor	405
2024	Termostatventiler	271
2029	Byte hisssystem	1.782

Planerade åtgärder ska finansieras med egna överskottsmedel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 922 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen anser att föreningen har en god likviditet och solid ekonomisk ställning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 711 250 kr. Under året har föreningen amorterat 339 000 kr. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 76 år. Detta svarar i stort mot att fastigheten är slutamorterad efter 100 år.

Styrelsen anser att amorteringstiden kan ställas i relation till den vanliga företeelsen att ha en del av belåningen helt amorteringsfritt och att fastigheten successivt förbättras samt att den totala lånesumman blir lägre både vad avser lån/kvm och i relation till fastighetens värde.

ry

Vi ligger ganska nära snittet för belåning per kvm för bostadsrättsföreningar i Sverige. Detta betyder inte att dagens amorteringssituation inte kan komma att ändras.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Väsentliga avtal

Våra väsentliga avtal är försäkringsavtalet samt avtalen vad avser vatten, värme och el samt driftsavtal.

Aktiviteter

Året 2019 har präglats av ett stort antal aktiviteter av mycket skilda slag.

Under våren arrangerades en tredagars bussresa till Astrid Lindgren-land och guidad tur i Västervik.

Vi firade Banvaktarens 20-åriga tillvaro med ett jubileum med ett 60 deltagare i Hörnan.

I Hörnan har vi regelbundna möten med handarbete, bridgespel, målargrupp, filmvisning, HLR-kurs, pub-aftnar, önskemusikträffar och naturligtvis medlemmars egna aktiviteter; födelsedagar, Moaafton etc. Till detta kan läggas firande av olika helger som advent, jul och nyår, påsk, midsommar men också svenska flaggans dag, lucia och inte att förglömma utomhusaktiviteter som boulespel, torsdagskaffe och surströmmingsfest samt städdagar på vår och höst.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen arbetar aktivt med att inför en extra föreningsstämma under 2020 lägga fram förslag på omfattande stora och betydelsefulla miljöinvesteringar.

Områden som kan bli aktuella är solceller på fastighetstaket och garaget, bergvärme och återvinning av frånluft i fastigheten.

Styrelsen arbetar också skyndsamt med ett större underhållsprojekt som syftar till en bättre och jämnare värme i fastighetens lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet deltagare.

Vi ger regelbundet ut ett informationsblad "Banvaktarens informationsblad" (BiB) till alla medlemmar. Vi informerar också via vår webbsida och mail.

Under hösten har vi haft ett informationsmöte där alla medlemmar var inbjudna och ett 40-tal var närvarande. Informationen tog upp föreningen ekonomiska nuläge och tankar kring framtiden. Större delen av informationen handlade om vårt klimat och hur vi kan bidra med olika projekt som solceller, bergvärme och att återvinna värme i frånluften från vår fastighet. Se avsnittet ovan under rubriken **Miljö-, energi- och klimat**

17/10

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster, tkr	366	343	368	525	232
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	922	922	922	922	922
Energikostnad/m ² totalyta, kr	176	176	176	172	160
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	94	97	111	167	189
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 296	6 379	6 462	6 527	6 610
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 151	3 945	3 744	3 431	3 174
Soliditet %	49,7	49,0	48,4	47,8	47,0
Sparande kr/m ²	306	272	286	288	228
Räntekänslighet	7	7	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	19 600 000	0	3 945 001	1 608 681	342 665	25 496 347
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			325 000	-325 000		
lanspråktagande av yttre fond			-118 057	118 057		
Balanserad i ny räkning				342 665	-342 665	
Årets resultat					366 404	
Belopp vid årets slut	19 600 000	0	4 151 944	1 744 403	366 404	25 862 751

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 744 403
Årets resultat	366 404
Summa till stämmans förfogande	2 110 807

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-308 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	232 825
Balanseras i ny räkning	2 035 632

12/10



RESULTATRÄKNING

Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning Not 2 3 840 605 3 822 137

Summa rörelseintäkter 3 840 605 3 822 137

Rörelsekostnader

Driftskostnader Not 3 -1 947 470 -2 083 568

Övriga externa kostnader Not 4 -92 465 -73 761

Underhåll enligt plan Not 5 -232 825 -118 057

Personalkostnader och arvoden Not 6 -169 282 -153 841

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar Not 7 -648 459 -652 041

Övriga rörelsekostnader Not 8 0 -2 665

Summa rörelsekostnader -3 090 501 -3 083 933

Rörelseresultat

750 104 738 204

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster 390 268

Räntekostnader och liknande resultatposter -383 230 -395 807

Övriga finansiella poster Not 9 -860 0

Summa finansiella poster -383 700 -395 539

Årets resultat

366 404 342 665

12/20



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 49 019 713 49 517 980

Inventarier och installationer

Not 11 6 367 156 558

Summa materiella anläggningstillgångar

49 026 080 49 674 538

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

49 026 580 49 675 038

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 1 100

Avräkningskonto HSB

2 815 701 2 272 594

Aktuell skattefordran

Not 13 0 2 453

Övriga kortfristiga fordringar

41 539 28 496

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 71 216 51 881

Summa kortfristiga fordringar

2 928 455 2 356 524

Bank

Not 15 32 406 12 453

Summa kassa och bank

32 406 12 453

Summa omsättningstillgångar

2 960 862 2 368 977

Summa tillgångar

51 987 441 52 044 015

170

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 600 000	19 600 000
Fond för yttre underhåll	4 151 944	3 945 001
Summa bundet eget kapital	23 751 944	23 545 001

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 744 403	1 608 681
Årets resultat	366 404	342 665
Summa fritt eget kapital	2 110 807	1 951 346

Summa eget kapital

25 862 750	25 496 347
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 977 000	23 825 000
Summa långfristiga skulder		14 977 000	23 825 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 734 250	2 225 250
Leverantörsskulder		282 598	248 200
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 607	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 393	18 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	111 843	230 430
Summa kortfristiga skulder		11 147 691	2 722 668

Summa skulder

26 124 691	26 547 668
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

51 987 441	52 044 015
-------------------	-------------------

vjo



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetskatt

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

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

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

np



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 767 016	3 767 016
	Hysesintäkt garage och bilplatser	177 506	178 056
	Hysesintäkt övrigt	22 900	13 250
	Hysesrabatter	-313 918	-313 918
	Årsavgift konsumtionsavgift el	133 743	131 009
	Övriga intäkter i verksamheten	23 740	42 965
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 163	-11
	Övriga fakturerade kostnader	0	200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	28 455	3 570
		3 840 605	3 822 137
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-171 889	-291 870
	El	-251 854	-237 195
	Uppvärmning	-386 685	-404 147
	Vatten	-80 492	-77 722
	Renhållning	-74 881	-83 085
	TV, bredband, iptelefoni	-110 706	-113 575
	Obligatoriska besiktningar	0	-9 760
	Serviceavtal	-56 188	-45 496
	Hissar serviceavtal & besiktning	-107 013	-91 564
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-390 283	-213 065
	Förvaltningskostnader	-148 698	-381 272
	Försäkringar	-39 630	-38 444
	Fastighetsskatt	-81 895	-76 835
	Övriga driftskostnader	-47 256	-19 538
		-1 947 470	-2 083 568
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 200	-8 700
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 169	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 971	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 189	-2 080
	Konsulter	-14 400	-14 886
	Förbrukningsinventarier	-11 023	-13 182
	Medlemsavgifter HSB	-29 350	-29 350
	Stämma och styrelse	-22 163	-5 563
		-92 465	-73 761
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-11 925
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-22 813
	Underhåll installationer	-7 455	-68 619
	Underhåll garage och bilplatser	-225 370	-14 700
		-232 825	-118 057
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-96 774	-100 648
	Övriga arvoden	-25 000	-4 000
	Övriga personalkostnader	-23 984	-15 406
	Revisionsarvode	-5 300	-5 300
	Sociala avgifter	-17 425	-16 703
	Utbildning	-800	-11 784
		-169 282	-153 841

170



Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-640 789	-618 302
Markanläggningar	-977	-1 303
Installationer	0	-22 488
Inventarier	-6 366	-9 948
	<u>-648 458</u>	<u>-652 041</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-2 665
	<u>0</u>	<u>-2 665</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella kostnader	-860	0
	<u>-860</u>	<u>0</u>

130



Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 636 378	56 636 378
	Omklassificering från installationer	209 313	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 882 000	4 882 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	13 030	13 030
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 740 721	61 531 408
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 004 307	-11 386 005
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-65 488	0
	Årets avskrivningar byggnader	-640 789	-618 302
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 121	-7 818
	Årets avskrivningar markanläggningar	-1 303	-1 303
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 721 008	-12 013 428
	Utgående bokfört värde	49 019 713	49 517 980
	Bokförda värden byggnader	44 135 107	44 632 071
	Bokförda värden mark	4 882 000	4 882 000
	Bokförda värden markanläggningar	2 606	3 909

Fastighetsbeteckning: Banslätt 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1999	43 000 000	13 200 000	56 200 000	47 200 000
Lokaler		616 000	0	616 000	330 000
		43 616 000	13 200 000	56 816 000	47 530 000

Not 11	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	363 887	338 045
	Årets investeringar	0	25 842
	Omklassificering till byggnad	-209 313	0
	Utgående anskaffningsvärden	154 574	363 887
	Ingående avskrivningar	-207 329	-174 893
	Årets avskrivningar	-6 366	-32 436
	Omklassificering avskrivningar installationer	65 488	0
	Utgående avskrivningar	-148 207	-207 329
	Utgående bokfört värde	6 367	156 558

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

no



Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	2 453
	<u>0</u>	<u>2 453</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 591	51 881
	<u>71 216</u>	<u>51 881</u>

Not 15 Bank		
Swedbank penningmarknadskonto	12 109	12 109
Swedbank betalkort	20 297	344
	<u>32 406</u>	<u>12 453</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2021-11-25	3 200 000	300 000
Nordea Hypotek AB		1,30%	2020-11-18	7 000 000	0
Nordea Hypotek AB		1,40%	2020-01-22	3 395 250	0
Swedbank Hypotek AB		1,53%	2023-10-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,92%	2021-10-25	1 886 250	0
Swedbank Hypotek AB		1,59%	2022-10-25	5 229 750	39 000
				<u>25 711 250</u>	<u>339 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 977 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	41 113 000	41 113 000
Summa ställda säkerheter	<u>41 113 000</u>	<u>41 113 000</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 607	0
	<u>2 607</u>	<u>0</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	15 459	16 848
Övriga kortfristiga skulder	934	1 940
	<u>16 393</u>	<u>18 788</u>

17x



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	9 391	83 512
Upplupna räntekostnader	22 541	25 389
Upplupen revision	9 200	8 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	26 838	33 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 873	79 745
	<u>111 843</u>	<u>230 430</u>

Not 20 Eventualförpliktelser

Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge ²⁵/₅ 2020


Anders Osterberg


Elisabeth Edström


Marianne Feldt



Mathias Axner Serrander


Nils Divert


Ove Käll


Paul Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-05


Anders Broms
Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Banvaktaren i Tullinge org.nr. 716421-8195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banvaktaren i Tullinge för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Banvaktaren i Tullinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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:

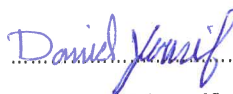
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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 5 / 6 2020



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Broms

Av föreningen vald revisor