



## HSB Brf Gullriset i Tullinge



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gullriset i Tullinge

Org.nr. 712800 - 1737

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Castor 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982 - 1983.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
293	bostäder (bostadsrätt)	25 017
15	p-platser	
310	garageplatser	

I föreningen finns föreningslokal, gästlägenhet, bastu, gymlokal samt förråd till alla lägenheter.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-29. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 294 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

#### Styrelse

Berndt Åke Ericsson	ordförande
Alf Linder	vice ordförande
Marie Tropp	sekreterare
Stefan Johansson	ledamot
Mattias Hermansson	ledamot
Jimmy Pettersson	ledamot
Elias Tony	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Ledamot Benita Hägg avgick i samband med föreningsstämman. Ingen ny ledamot valdes, därmed minskade antalet ledamöter till 6 ordinarie + 1 ledamot utsedd av HSB (0 suppleanter). I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berndt Åke Ericsson (ordf.), Alf Linder, Mattias Hermansson och Jimmy Pettersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Werner som ordförande, samt Claes Cassel och Stefan Söderström.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Berndt Åke Ericsson med Alf Linder som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Lena Almqvist som sammankallande, Gun-Britt Bergman, Margareta Bäckman och Subani Lönnqvist och de har haft fyra möten.

Fritidskommittén har pga. Corona pandemin endast kunnat anordna tre torsdagsfika-möten.


### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 542 tkr.

Som vicevärd har Bo Hartwing fungerat.

Arvode till styrelsen, föreningsvald revisor samt vicevärd inklusive sociala avgifter har utgått med 406 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södertörn	avtal om ekonomi och fastighetsförvaltning
HSB Södertörn	avtal om fastighetsskötsel, driftteknik och kundtjänst
Lindalens Trädgård AB	avtal om trädgårdsskötsel och snöröjning
Södertörns Fjärrvärme	avtal om uppvärmning
Vattenfall	avtal om elnät
Bodens Energi	avtal om elförbrukning
Presto	avtal om brandskydd
Com Hem och Bredbandsbolaget	avtal om bredband & tv
Städexperten PADI	avtal om städning
SRV	avtal om sophantering
Katto-Tutka	avtal om yttertakservice 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

Under år 2016 totalrenoverades föreningens yttertak samt övre balkongtak.

Under år 2017-2018 genomfördes byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter).

Under år 2019 renoverades och moderniserades samtliga nio hissar. I alla hus installerades postboxar.

Under året har fasad- och balkongtvätt utförts. Nytt tak och belysning i samtliga soprum.

Färdigställande av parkens lekplats samt underhåll och nyplantering av övriga ytor i parken.

Förberedning för installation av laddplatser/stolpar i föreningens garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-02. Vid besiktningen framkom inga väsentliga fel eller brister.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Kommande underhållsåtgärder/investeringar för föreningen:

År 2022 obligatorisk ventilationskontroll (OVK). 2021-2023 renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus. 2024 stamspolning. Renovering av föreningens rörsystem ligger ca tio år framåt i tiden.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi


Föreningen har en stark ekonomi. Vi har under åren 2016-2019 gjort stora underhållsinvesteringar (tak, fönster och hissar) på tillsammans 38 milj. kr som vi finansierat med egna medel. Det har möjliggjorts genom en kombination av åtgärder. Avgiftshöjningar och en hård kostnadspress, med flera omförhandlade avtal, samt försäljning av de tre nya bostadsrätterna har givit ett starkt tillskott till föreningens kassaflöde.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade för år 2021. Styrelsen anser därmed att årsavgifterna för 2021 ligger i linje med föreningens 5-årsplan. Parkeringsplatserna i garaget höjs med 30 kr/plats och månad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 98 927 981 kr. Under året har föreningen amorterat 1 021 904 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 97 år.

Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindingstider. Av föreningens lån är 12 % med rörlig ränta och 88 % med bunden ränta på olika löptider.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi har fortfarande många lägenheter som har våtrum i ursprungligt skick. Detta utgör en väsentlig risk för vattenskador om de inte snarast åtgärdas av bostadsrättsinnehavarna. 

Taxehöjningar kan befaras vad gäller el, vatten, fjärrvärme och sophantering. En oklarhet råder om en eventuell höjning av fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar.

### Aktiviteter

Nyttjande av våra lokaler (gästlägenhet och föreningslokal) har minskat under året pga. Corona pandemin. Till gymmet har 51 abonnemang/kort sålts under året. Bastun används flitigt.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som föreningen ingått med HSB Södertörn.

Källsortering av matavfall pågår och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller vår och höst.

Föreningen övervakar kontinuerligt kall- och varmvattenflödena via undercentralen.

### Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 294.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	743	740	733	742	715
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 975	5 469	4 613	5 731	4 512
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr *)	702	702	702	702	689
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	125	127	127	122	120
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	72	87	98	105	115
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	3 954	3 995	4 034	4 113	4 158
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	21 528	15 436	14 739	12 734	8 801
Soliditet %	33,0	30,9	28,3	18,6	19,2
Sparande kr/m <sup>2</sup>	357	343	331	314	254
Räntekänslighet	6	6	6	6	6

\*) I årsavgiften ingår avsättning till inre fond och påverkar avgiften med 332 996 kronor

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 827 320	8 560 949	15 435 640	10 240 866	5 468 927	47 533 702
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			4 000 000	-4 000 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-527 930	527 930		
Årets resultat balanserad i ny räkning				5 468 927	-5 468 927	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			5 000 000	-5 000 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-2 379 666	2 379 666		
Årets resultat 2020					3 975 475	
<b>Belopp vid årets slut</b>	7 827 320	8 560 949	21 528 044	9 617 389	3 975 475	51 509 177

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 617 389
Årets resultat	3 975 475
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>13 592 864</b>

### *Styrelsen föreslår följande;*

Balanseras i ny räkning	13 592 864 >
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	<u>18 587 738</u>	<u>18 515 218</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 587 738</b>	<b>18 515 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 124 336	-6 976 280
Övriga externa kostnader	Not 4	-331 918	-342 182
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 379 666	-527 930
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-406 134	-438 918
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-2 578 316</u>	<u>-2 594 072</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 820 370</b>	<b>-10 879 381</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 767 367</b>	<b>7 635 836</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 853	11 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 804 745</u>	<u>-2 178 460</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 791 892</b>	<b>-2 166 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 975 475</b>	<b>5 468 927</b>



**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8, 13	145 359 470	147 931 161
Inventarier och installationer	Not 9	34 438	41 063
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 393 907</b>	<b>147 972 223</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****145 394 407      147 972 723****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 428	13 533
Avräkningskonto HSB		2 564 307	4 490 976
Övriga kortfristiga fordringar		30 779	30 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	372 496	386 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 969 010</b>	<b>4 921 890</b>

Bank

*Summa kassa och bank*

Not 12	7 513 509	1 037 556
	<b>7 513 509</b>	<b>1 037 556</b>

**Summa omsättningstillgångar****10 482 519      5 959 446****Summa tillgångar****155 876 926      153 932 169**

**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	7 827 320	7 827 320
Upplåtelseavgifter	8 560 949	8 560 949
Fond för yttre underhåll	21 528 044	15 435 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 916 313</b>	<b>31 823 909</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	9 617 389	10 240 866
Årets resultat	3 975 475	5 468 927
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>13 592 863</b>	<b>15 709 793</b>

**Summa eget kapital****51 509 177**      **47 533 702****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	85 531 759	68 008 363
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 531 759</b>	<b>68 008 363</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 396 222	31 941 522
Medlemmarnas inre fond	Not 14	2 577 086	2 479 949
Leverantörsskulder		633 628	1 023 506
Aktuell skatteskuld	Not 15	86 169	59 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	125 814	124 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 017 072	2 761 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 835 991</b>	<b>38 390 104</b>

**Summa skulder****104 367 750**      **106 398 467****Summa eget kapital och skulder****155 876 926**      **153 932 169**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 83 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 70 922 370 kr.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. 

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	17 572 308	17 572 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 166 554	1 061 226
	Hysesintäkt övrigt	55 195	25 037
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 996
	Övriga intäkter i verksamheten	71 710	111 897
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 662	8 413
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 914	61 548
	Övriga fakturerade kostnader	1 100	3 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 291	4 785
		<b>18 587 738</b>	<b>18 515 218</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-768 841	-606 708
	El	-736 952	-721 893
	Uppvärmning	-1 704 392	-1 806 005
	Vatten	-696 149	-643 772
	Renhållning	-446 896	-331 627
	TV, bredband, iptelefoni	-111 893	-114 509
	Serviceavtal	-58 648	-23 193
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 399	-42 951
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 125 799	-1 265 778
	Förvaltningskostnader	-542 300	-539 889
	Försäkringar	-345 668	-325 778
	Fastighetsskatt	-503 736	-492 511
	Övriga driftskostnader	-71 664	-61 667
		<b>-7 124 336</b>	<b>-6 976 280</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 600	-22 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-41 374	-72 763
	Föreningsverksamhet	-1 002	0
	Kontorsutrustning och -material	-11 116	-22 295
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 155	-19 659
	Konsulter	-20 000	0
	Förbrukningsinventarier	-42 900	-27 346
	Medlemsavgifter HSB	-146 300	-146 300
	Stämma och styrelse	-28 472	-31 619
		<b>-331 918</b>	<b>-342 182</b>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-85 298
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-316 656	0
	Underhåll installationer	-256 675	-120 823
	Underhåll huskropp utvändigt	-781 250	0
	Underhåll mark och utemiljö	-1 025 085	-321 809
		<b>-2 379 666</b>	<b>-527 930</b>

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-167 710	-145 844
	Vicevärdsarvode	-85 600	-74 678
	Övriga arvoden	-78 950	-71 122
	Övriga personalkostnader	-6 358	-63 568
	Revisionsarvode	-8 550	-8 400
	Sociala avgifter	-58 966	-64 386
	Utbildning	0	-10 920
		<b>-406 134</b>	<b>-438 918</b>



Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 563 588	-2 565 614
Installationer	-8 103	-6 077
Inventarier	-6 625	-22 381
	<u>-2 578 316</u>	<u>-2 594 072</u>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 190 045	161 879 359			
	Årets investering byggnader	0	8 318 789			
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 907 700	15 907 700			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 964	321 964			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 419 709</b>	<b>186 427 812</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-38 174 687	-35 609 072			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 563 588	-2 565 614			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 964	-321 964			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 060 239</b>	<b>-38 496 651</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>145 359 470</b>	<b>147 931 161</b>			
	Bokförda värden byggnader	129 451 770	132 023 461			
	Bokförda värden mark	15 907 700	15 907 700			
	<b>Fastighetsbeteckning: Castor 1</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1983	217 000 000	80 000 000	297 000 000	297 000 000
	Lokaler		4 720 000	4 185 000	8 905 000	8 905 000
			<b>221 720 000</b>	<b>84 185 000</b>	<b>305 905 000</b>	<b>305 905 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	1 331 746	1 331 746			
	Utgående anskaffningsvärden	1 331 746	1 331 746			
	Ingående avskrivningar	-1 290 683	-1 262 226			
	Årets avskrivningar	-14 728	-28 458			
	Utgående avskrivningar	-1 297 308	-1 290 683			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 438</b>	<b>41 063</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 496	386 602			
		<b>372 496</b>	<b>386 602</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Bank</b>					
	Swedbank	1 480	1 480			
	SBAB	7 258 173	746 887			
	Handelsbanken	253 857	289 189			
		<b>7 513 510</b>	<b>1 037 556</b>			

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	11 931 928	122 064
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	4 489 056	45 808
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	8 453 248	86 256
Stadshypotek AB		0,60%	2021-09-01	12 500 573	125 320
Stadshypotek AB		1,44%	2030-12-01	8 872 084	88 720
Stadshypotek AB		1,44%	2030-12-01	9 237 440	92 376
Stadshypotek AB		2,97%	2027-09-01	11 126 198	115 000
Stadshypotek AB		2,40%	2022-09-01	22 209 950	236 908
Stadshypotek AB		2,66%	2025-09-01	10 107 491	106 676
				<b>98 927 968</b>	<b>1 019 128</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**85 531 759**
**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
Obelånade pantbrev	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>127 484 000</b>	<b>127 484 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	2 479 949	2 401 839
Avsättning	332 996	332 996
Uttag	-235 859	-254 886
	<b>2 577 086</b>	<b>2 479 949</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	86 169	59 349
	<b>86 169</b>	<b>59 349</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	32 329	33 428
Personalens källskatt	16 959	0
Arbetsgivaravgifter	5 772	0
Övriga kortfristiga skulder	70 754	91 303
	<b>125 814</b>	<b>124 731</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	297 765	300 782
Upplupna räntekostnader	138 042	141 344
Upplupen revision	22 600	22 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 530 042	1 476 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 623	820 021
	<b>2 017 072</b>	<b>2 761 047</b>


**Not 18 Eventualförpliktelser**


Inga

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


Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge <sup>28/9</sup> 2021

  
Alf Linder


  
Berndt-Åke Ericsson

  
Elias Tony

  
Jimmy Pettersson

  
Marie Tropp

  
Mattias Hermansson

  
Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-09-29

  
Gunnar Henriksson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Jörgen Göthe

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullriset i Tullinge, org.nr. 712800-1737

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullriset i Tullinge 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 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 Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


- 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.

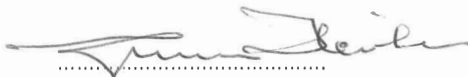
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Tullinge den 29/4 2021



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Henriksson  
Av föreningen vald revisor



