



HSB Brf Sörgården 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 Sörgården i Tullinge

Org.nr. 769607-3183

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 19-11-25

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Begonia 2 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2006.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	bostäder (bostadsrätt)	1948
31	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. 3 fullmakter lämnades totalt 16 röster. Föreningen hade vid årets slut 44 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Anne-Marie Rudolf	ordförande
Petr Savelyev	vice ordförande
Helena Antonsson	sekreterare
Jessica Ledin	ledamot
Oskar Winkler	ledamot
Mats Söderberg	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oskar Winkler.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden och 1 stämma. ✕

Revisorer

Revisor har varit Joakim Andersson, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Bylger som ordförande, samt Niclas Nilsson

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Anne-Marie Rudolf med Petr Savelyev som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Johan Bylger och Niclas Nilsson

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgår av i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Eon	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sopphantering
Telenor	Bredband
ComHem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Stadpoolen	Städning
Villastaden	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

2018	Ommålning av samtliga byggnader.
2019	Upprustning av området kring sandlådan genom bygge av pergola, minskad sandlåda och flera sittplatser
	Radonmätning
	Byte av armatur till led på vissa bodar
	Uppgradering av föreningens brandskydd
	Slamsugning av dagvattenledningar och montering av fallskydd
	Stamspolning

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder/investeringar:
Förbättring av ventilationen i trapphuset genom installation av fläkt

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-27. Vid besiktningen framkom att parkeringens linjer behöver målas om och att samtliga trappor ska oljas. Föreningens lyktstolpar ska se över. Dessa arbeten är inlagda i underhållsplanen och i budgeten för 2021

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 50 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Mindre underhåll	63 tkr
2022	Mindre underhåll. Byte av reglerutrustning	165 tkr
2023	Mindre underhåll. OVK	58 tkr
2024	Mindre underhåll, fläktbyte	130 tkr
2025	Mindre underhåll	- tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna avsatta medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1003 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att det ekonomiska läget är gott.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 849 798 kr. Under året har föreningen totalt amorterat 825 000 kr. Styrelsens ambition är att göra extra amorteringar om ekonomin så tillåter. En extra amortering på 700 000 kr genomfördes när ett lån sattes om. <

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

De låga räntekostnaderna kan uppfattas som en risk. Under 2021 kommer ett lån att sättas om.

Väsentliga avtal

Styrelsen är nöjda med sina avtalspartners och inga byten är planerade

Aktiviteter

Två städdagar har genomförts under året. Uppslutningen var sämre än vanligt troligtvis pga pandemin

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen diskuterar fortlöpande miljöförbättrande åtgärder. Våra möjligheter att källsortera är små men inför ett eventuellt nytt lagförslag ang. boendenära sortering 2023 undersöker vi olika lösningar.

Styrelsen diskuterar att installera 4 laddplatser för el bilar. Innan detta sker måste föreningens el kapacitet utredas i början av 2021 och stämmobeslut fattas.

Vid alla utbyten av komponenter väljer föreningen att köpa energieffektiva alternativ.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1062	1066	1052	1019	1019
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-156	-334	-67	203
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1003	1003	993	960	960
Energikostnad/m ² totalyta, kr	180	169	168	171	153
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	164	168	160	173	212
Beläning/m ² totalyta, kr	10 190	10 613	10 678	10 742	10 806
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2260	2068	2364	2167	1916
Soliditet %	56,6	55,6	54,5	55,9	55,8
Sparande kr/m ²	319	347	348	243	347
Räntekänslighet	10	11	11	11	11

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 335 000	0	2 067 752	-850 147	-156 370	26 396 235
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			171 000	-171 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-138 709	138 709		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-156 370	156 370	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			205 000	-205 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-45 489	45 489		
Årets resultat 2020					-8 450	
Belopp vid årets slut	25 335 000	0	2 259 554	-1 198 319	-8 450	26 387 785

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

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-1 198 319
Årets resultat	-8 450
Summa	-1 206 769

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-1 206 769
-------------------------	------------



RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 068 447	2 075 595
Summa rörelseintäkter		2 068 447	2 075 595

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-994 966	-939 978
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 738	-45 222
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 489	-138 709
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 230	-93 497
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-584 544	-692 785
Summa rörelsekostnader		-1 763 967	-1 910 192

Rörelseresultat

304 480 **165 403**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 253	5 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 182	-327 509
Summa finansiella poster		-312 929	-321 773

Årets resultat

-8 450 **-156 370**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8, Not 12	44 658 428	45 242 972
	<u>44 658 428</u>	<u>45 242 972</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

44 658 928	45 243 472
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	60
---	----

Kundfordringar

2 441	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

927 873	1 227 642
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

2 635	133
-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	126 511	111 794
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 059 460</u>	<u>1 339 629</u>
------------------	------------------

Bank

Not 11	874 672	869 062
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>874 672</u>	<u>869 062</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

1 934 132	2 208 691
------------------	------------------

Summa tillgångar

46 593 060	47 452 163
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	25 335 000	25 335 000
Fond för yttre underhåll	2 259 554	2 067 752
Summa bundet eget kapital	27 594 554	27 402 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 198 318	-850 147
Årets resultat	-8 450	-156 370
Summa fritt eget kapital	-1 206 768	-1 006 516

Summa eget kapital

26 387 786	26 396 236
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 713 798	13 130 650
Summa långfristiga skulder		12 713 798	13 130 650

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 136 000	7 544 148
Leverantörsskulder		126 512	187 213
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 604	2 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 860	5 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	220 500	185 701
Summa kortfristiga skulder		7 491 476	7 925 278

Summa skulder

20 205 274	21 055 928
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

46 593 060	47 452 163
-------------------	-------------------



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 byggnad/-er har bedömts vara 28-108 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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 styrelsen.

Fordringar

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

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 82 921 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
	Arsavgifter bostäder	1 954 032	1 954 032
	Hysesintäkt garage och bilplatser	109 200	111 300
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 462
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 594	4 186
	Ovriga intäkter och ersättningar	2 621	2 615
		2 068 447	2 075 595
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-111 483	-32 046
	El	-64 183	-58 760
	Uppvärmning	-199 214	-193 737
	Vatten	-88 124	-75 802
	Renhållning	-44 248	-40 542
	Bevakningskostnader	-438	0
	TV, bredband, iptelefoni	-64 305	-64 336
	Obligatoriska besiktningar	-3 272	-15 638
	Serviceavtal	-31 612	-30 976
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-119 368	-133 215
	Förvaltningskostnader	-188 312	-174 336
	Försäkringar	-29 427	-45 509
	Fastighetsskatt	-45 728	-44 064
	Ovriga driftskostnader	-5 252	-31 017
		-994 966	-939 978
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 575	-9 100
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 081	-4 638
	Föreningsverksamhet	-2 227	-1 416
	Kontorsutrustning och -material	-770	-5 219
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 228	-1 215
	Konsulter	-10 001	0
	Förbrukningsinventarier	-549	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 040	-17 040
	Stämma och styrelse	-2 267	-6 594
		-46 738	-45 222
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-36 890	-13 363
	Underhåll huskropp utvändigt	-8 599	0
	Underhåll tak	0	-6 975
	Underhåll mark och utemiljö	0	-118 371
		-45 489	-138 709
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-61 587	-59 940
	Ovriga arvoden	-9 500	-7 000
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-16 893	-17 546
	Utbildning	-3 250	-9 011
		-92 230	-93 497
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-584 544	-692 785
		-584 544	-692 785

Not 8, N: Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 619 812	44 619 812
Ingående anskaffningsvärde mark	4 568 000	4 568 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 187 812	49 187 812

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 944 840	-3 252 055
Årets avskrivningar byggnader	-584 544	-692 785
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 529 384	-3 944 840

Utgående bokfört värde	44 658 428	45 242 972
Bokförda värden byggnader	40 090 428	40 674 972
Bokförda värden mark	4 568 000	4 568 000

Fastighetsbeteckning: Begonian 2

Taxeringsvärde	Värdeår 2006	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		22 800 000	6 200 000	29 000 000	29 000 000
		22 800 000	6 200 000	29 000 000	29 000 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 511	111 794
	126 511	111 794

Not 11 Bank		
Marginalen Bank	869 923	864 313
Swedbank	4 749	4 749
	874 672	869 062

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21683019	1,46%	2021-09-21	7 096 000	85 000
Stadshypotek AB	267358	1,72%	2022-12-01	6 034 650	0
Stadshypotek AB	462730	0,55%	2023-12-01	6 719 148	40 000
				19 849 798	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 713 798**
 Kortfristig del **7 136 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 224 798
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	22 672 000	22 672 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 672 000	22 672 000

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 604	2 356
	2 604	2 356

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	172 390	138 163
	172 390	138 163

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 473	25 485
Upplupna räntekostnader	12 197	18 813
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 530	132 303
	220 500	185 701

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

9,3 2021

Anne-Marie Rudolf
Anne-Marie Rudolf

Helena Antonsson
Helena Antonsson

Jessica Ledin
Jessica Ledin

Mats Söderberg
Mats Söderberg

Oskar Winkler
Oskar Winkler

Petr Savelyev
Petr Savelyev

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-09

Anders Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sörgården i Tullinge, org.nr. 769607-3183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörgården 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 Sörgården 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 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 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 9/3 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Joakim Andersson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 omförelse 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.

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.

