



**HSB Brf Vårby Gård
i Huddinge**



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 Vårby Gård i Huddinge

Org.nr. 712800-1612

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 Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-28.

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

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

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtten i fastigheten Bäckgården 9 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. Tomträttsavtalet löper till 2023-03-31

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
196	bostäder (bostadsrätt)	13 843,5
1	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
159	p-platser	
3 för MC	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-23. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar. Av dessa var 22 stycken fysiskt närvarande med röstkort och 22 deltog med poströster. Föreningen hade vid årets slut 197 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Karl-Henrik Widerström	ordförande
Eva Norén	vice ordförande
Maud Lennep	sekreterare
Nevenka Grujic	ledamot
Burhan Karan	ledamot
Ella Axelsson	ledamot
Gabriella Airisniemi	ledamot
Shahzad Akhter	suppleant
Mohammad Ali Barhoon	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleant har varit Shahzad Akhter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ella Axelsson, Maud Lennep, Karl-Henrik Widerström och Nevenka Grujic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Bjarne Kronberg med Per Unger som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Unger som ordförande, samt Touran Jigarehei och Marcus Fast.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Karl-Henrik Widerström med Eva Norén som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Ella Axelsson, Nevenka Grujic, Vlado Grujic och Stefan Grujic.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 317 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 380 tkr.

Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat. Arvodet för detta har under året uppgått till 692 976tkr. 177tkr av dessa avser år 2019.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 301 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Tommys BMF AB	Teknisk förvaltning
Vattenfall/Bodens Energi	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

no

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Nyasfaltering av innergård och gångar 2016.

Ny temperaturgivare har installerats för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen 2017.

Ombyggnad av gamla förskolelokalen till 4 st lägenheter 2017.

Reparation av tak på grund av fuktskada 2018.

Mjukfogarna mellan fastigheternas betongelement har bytts ut 2018.

Cirkulationspump i undercentral utbytt 2018.

Byte av portar och låssystem för samtliga portar i fastigheterna 2019.

Ommålning av undersida av samtliga carports-tak för att hindra kondensbildning 2019.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av VVC-ledningar (ledning till radiatorer samt kallvattenledningar).

Omasfaltering enligt garanti.

Byte av tryckstyrningspump för kallvatten.

Stamspolning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti. Vid besiktningen beslutades att gästrummet ska renoveras.

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

Enligt upprättad underhållsplan har styrelsen beslutat att under 2021 ska bastun och gästrummet renoveras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 757 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att behov föreligger att börja spara för ett framtida underhåll och investeringar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 972 367 kr. Under året har föreningen amorterat 3 342 821 kr, varav 3 000 000kr avser en slutamortering av lån. Med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 73 år.

Väsentliga avtal

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Tommy Bygg Måleri & Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Vanadisicare AB. Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat.

Inga avtal har reviderats under året.

Bo

Aktiviteter

Trivselkommittén har under året inte anordnat några höst- eller vårstädningar på grund av det rådande smittläget. I december ordnades en glögg- och kaffebjudning utomhus.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Trappbelysningen byts ut successivt till ledbelysning.

Styrelsen kommer under 2021 att uppföra en miljöstuga.

Styrelsen har skjutit på frågan om att installera solceller på grund av den snabba utvecklingen och kostnaden på området.

Styrelsen kommer under året att injustera värmesystemet samt uppgradera radiatorventilerna till termostatventiler.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 261.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	826	815	831	826	807
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 528	929	1 331	959	-3 215
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	757	740	741	742	742
Sparande underhåll/investeringar kr/m ²	222	208	254	199	*
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	205	211	212	206	200
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	22	28	30	35	43
Belåning /m ² totalyta, kr	1 804	2 045	2 072	2 098	1 907
Räntekänslighet*	2,4	3	3	3	3
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 872	6 251	5 990	4 457	7 654
Soliditet %	39,1%	34,7%	32,9%	27,0%	21,0%

130

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 053 900	5 978 800	6 250 625	2 935 440	928 753
Resultatdisposition 2019:					
Reservering till yttre fond			1 605 000	-1 605 000	
lanspråktagande av yttre fond			-1 082 941	1 082 941	
Balanserad i ny räkning				928 753	-928 753
Resultatdisposition 2020:*					
Reservering till yttre fond			720 000	-720 000	
lanspråkande av yttre fond			-620 602	620 602	
Årets resultat 2020					1 528 278
Belopp vid årets slut	1 053 900	5 978 800	6 872 082	3 242 737	1 528 278

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 242 737
Årets resultat	1 528 278
Summa till stämmans förfogande	4 771 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 771 015
-------------------------	-----------

1/30

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	11 437 704	11 288 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 470	0
Summa rörelseintäkter		11 770 174	11 288 321

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 750 435	-7 392 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 448	-335 710
Underhåll enligt plan	Not 6	-620 602	-1 082 941
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-301 415	-282 398
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 494	-872 404
Övriga rörelsekostnader		-5 232	-787
Summa rörelsekostnader		-9 943 626	-9 967 180

Rörelseresultat**1 826 548** **1 321 141****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 8	1 918	1 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-300 188	-393 602
Summa finansiella poster		-298 270	-392 388

Årets resultat**1 528 278** **928 753**

120

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10, 18	43 100 879	41 133 942
Markanläggningar-/inventarier	Not 11	147 561	162 317
Pågående nyanläggningar	Not 12	70 573	69 829
Inventarier och installationer	Not 13	105 331	148 459
Summa materiella anläggningstillgångar		43 424 344	41 514 547

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****43 424 844** **41 515 047****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		3 863	7 722
Kundfordringar		0	8 213
Avräkningskonto HSB		3 077 037	6 660 973
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	201 587	198 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	649 373	620 010
Summa kortfristiga fordringar		3 931 860	7 495 829

Bank

Not 17	400 187	369 786
	400 187	369 786

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****4 332 047** **7 865 615****Summa tillgångar****47 756 891** **49 380 662**

70

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 053 900	1 053 900
Upplåtelseavgifter	5 978 800	5 978 800
Fond för yttre underhåll	6 872 082	6 250 625
Summa bundet eget kapital	13 904 782	13 283 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 242 737	2 935 440
Årets resultat	1 528 278	928 753
Summa fritt eget kapital	4 771 015	3 864 194

Summa eget kapital**18 675 797** **17 147 518****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	17 150 603	11 908 948
Summa långfristiga skulder		17 150 603	11 908 948

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 821 764	16 406 240
Medlemmarnas inre fond	Not 19	1 669 879	1 565 958
Leverantörsskulder		803 913	1 218 436
Aktuell skatteskuld		31 080	15 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	66 711	79 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 537 144	1 038 194
Summa kortfristiga skulder		11 930 491	20 324 196

Summa skulder**29 081 094** **32 233 144****Summa eget kapital och skulder****47 756 891** **49 380 662**

130

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 mellan 10-120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,37 %.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år

Avskrivning Inventarier & Maskiner

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

Fastighetskatt / Fastighetsavgift

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

Statlig fastighetskatt 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 22 730 115 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

2/0



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 483 176	10 277 628
	Hysesintäkt garage och bilplatser	418 529	400 062
	Hysesintäkt övrigt	61 516	75 313
	Årsavgift konsumtionsavgift el	442 559	539 695
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 997
	Övriga intäkter i verksamheten	188 887	157 149
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 441	4 841
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 290	29 930
	Övriga fakturerade kostnader	11 250	7 125
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 053	15 575
		11 437 704	11 288 321
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning Folksam	332 470	0
		332 470	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-724 240	-513 203
	El	-856 385	-993 731
	Uppvärmning	-1 473 916	-1 481 493
	Tomträttsavgäld	-545 100	-545 270
	Vatten	-511 031	-447 862
	Renhållning	-380 169	-387 893
	Bevakningskostnader	-4 388	0
	TV, bredband, iptelefoni	-135 386	-132 195
	Obligatoriska besiktningar	0	-5 038
	Serviceavtal	-159 745	-67 700
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 723	-10 811
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 121 299	-1 149 033
	Förvaltningskostnader	-1 022 179	-810 296
	Försäkringar	-286 106	-333 038
	Fastighetsskatt	-295 792	-274 584
	Övriga driftskostnader	-220 975	-240 793
		-7 750 435	-7 392 939
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 000	-17 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-51 981	-32 171
	Föreningsverksamhet	-4 719	-25 766
	Kontorsutrustning och -material	-1 200	-18 114
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 549	-23 777
	Konsulter	-83 885	-13 777
	Förbrukningsinventarier	0	-47 377
	Medlemsavgifter HSB	-95 740	-95 740
	Stämma och styrelse	-49 070	-31 966
	Arrende, hyra, leasing	-17 091	-30 023
	Kundförluster m m	-8 213	0
		-344 448	-335 710



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	0	-46 071
Underhåll tvättstuga	-102 816	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-120 612	-45 367
Underhåll installationer	-384 540	-120 865
Underhåll huskropp utvändigt	0	-660 234
Underhåll mark och utemiljö	-6 634	-28 848
Underhåll garage och bilplatser	-6 000	-181 556
	<u>-620 602</u>	<u>-1 082 941</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-197 554	-176 170
Övriga arvoden	-48 431	-37 350
Revisionsarvode	-8 740	-7 280
Sociala avgifter	-46 690	-48 848
Utbildning	0	-12 750
	<u>-301 415</u>	<u>-282 398</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter HSB Södertörn Avräkningskonto	1 730	1 214
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Ränteintäkter SBAB	187	
	<u>1 918</u>	<u>1 214</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	-300 188	-393 602
	<u>-300 188</u>	<u>-393 602</u>

rap

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 878 357	56 237 421
Årets försäljning, utträngning byggnad	-193 900	0
Årets investering byggnader	2 835 332	2 640 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 519 789	58 878 357

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-17 744 415	-16 937 575
Årets försäljning, utträngning byggnad	189 116	0
Årets avskrivningar byggnader	-863 611	-806 839
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 418 910	-17 744 415

Utgående bokfört värde 43 100 879 41 133 942

Bokförda värden byggnader 43 100 879 41 133 942

Fastighetsbeteckning: Bäckgården 9

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	108 000 000	30 000 000	138 000 000	138 000 000
Lokaler	891 000	129 000	1 020 000	1 020 000
	108 891 000	30 129 000	139 020 000	139 020 000

Not 11 Markanläggningar/inventarier

Ingående anskaffningsvärden	385 923	385 923
Utgående anskaffningsvärden	385 923	385 923

Ingående avskrivningar	-223 605	-208 849
Årets avskrivningar	-14 756	-14 756
Utgående avskrivningar	-238 361	-223 605

Utgående bokfört värde 147 562 162 318

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	69 829	0
Årets Investering	744	69 829
Utgående värde pågående nyanläggningar	70 573	69 829

Pågående nyanläggningar avser ny miljöanläggning

2/20

Not 13 Maskiner, Inventarier & Fordon		
Ingående anskaffningsvärden	1 289 661	1 105 795
Årets investeringar	0	183 866
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 289 661</u>	<u>1 289 661</u>
Ingående avskrivningar	-1 141 202	-1 090 394
Årets avskrivningar	-43 128	-54 497
Utgående avskrivningar	<u>-1 184 330</u>	<u>-1 141 202</u>
Utgående bokfört värde	105 331	148 459

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	65 312	62 636
Övriga fordringar	136 275	136 275
	<u>201 587</u>	<u>198 911</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	33 845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	649 373	586 165
	<u>649 373</u>	<u>620 010</u>

Not 17 Bank		
Swedbank	0	369 786
SBAB	400 187	0
	<u>400 187</u>	<u>369 786</u>

*Föreningen har bytt sparkonto under året

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39798257022	0,92%	2024-11-20	6 600 000	120 000
Nordea Hypotek AB	39798257030	0,82%	2023-11-15	6 605 115	100 000
Stadshypotek AB	125298	1,51%	2022-09-30	4 225 060	59 572
Stadshypotek AB	141160	1,22%	2021-12-01	4 093 398	44 016
Stadshypotek AB	179719	1,16%	2021-06-01	3 448 794	38 108
				<u>24 972 367</u>	<u>361 696</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 150 603
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 163 887

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	33 960 200	33 960 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>33 960 200</u>	<u>33 960 200</u>

Eventualförpliktelser Inga Inga

Not 19 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		1 565 958	1 509 264
Avsättning		218 997	218 997
Uttag		-115 075	-162 303
		<u>1 669 879</u>	<u>1 565 958</u>
Not 20 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		29 042	37 097
Övriga kortfristiga skulder		<u>37 669</u>	<u>42 892</u>
		<u>66 711</u>	<u>79 989</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		343 004	48 128
Upplupna räntekostnader		28 999	35 449
Upplupen revision		17 000	17 000
Upplupen fastighetsförvaltning		129 054	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror		985 862	937 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>33 225</u>	<u>0</u>
		<u>1 537 144</u>	<u>1 038 194</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

24,5 2021



Burhan Karan


Elzbieta Axelsson


Eva Noren


Gabriella Airisniemi


Karl-Heinrik Widerström


Maud Lennep

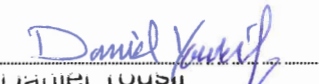

Mohammad Ali Barhoon


Nevenka Grujic-Tanasic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-01


Bjørne Krønborg

Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Loush
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårby gård i Huddinge, org.nr. 712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårby gård i Huddinge 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 Vårby gård i Huddinge 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Huddinge den 16/6 2021


Daniel Yousif Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bjärne Kronberg
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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

