



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF NYSÄTRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Nysätra i Södertälje, 715600-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noshörningen 3, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal till medlemmarnas förfogande. Byggår 1960-1961.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 188 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt varav en lägenhet innehas av föreningen och som kan användas av medlemmar som gästlägenhet. Den totala bostadsytan är 10 528 kvm. På föreningens fastigheter finns 61 garageplatser och sammanlagt 107 parkeringsplatser, varav 7 gästparkeringar och 2 handikapplatser samt 4 förråd.

Styrelse

Håkan Lindbom	Ordförande
Peter Brander	Vice ordförande
Ia Stenvall	Sekreterare
Björn Carlberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur till omval eller att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är Håkan Lindbom, Björn Carlberg, Mikael Gustafsson och Ia Stenvall.

Föreningens firma har tecknats av Håkan Lindbom, Peter Brander, Ia Stenvall samt vicevärd Lena Macklin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltare, anställda

Lena Macklin har varit anställd som förvaltare/vicevärd och har som adjungerad ledamot deltagit i samtliga styrelsesammanträden. Föreningen har även haft två timanställda personer, ledamöterna Björn Carlberg och Mikael Gustafsson.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB Södertäljes föreningsstämma har varit Håkan Lindbom med Peter Brander som ersättare.

Revisor

Revisor har varit Anne-Li Jönsson samt revisor Lena Zozulyak från Borevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Macklin, som varit sammankallande, samt av Kerstin Halsius.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-15. Enbart poströstning gällde i år. Vid årets stämma deltog 29 genom poströstning. Samtliga styrelsemedlemmar var närvarande.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje
HSB Södertälje
HSB Södertälje
Telia
Davéns Ståd
KONE
P-Service
Gert Jonssons fastighetsjour
Säkerhetscenter Weda
Silveraxet AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Styr- och regler, drift
Tv och bredband
Trappstädning i samtliga hus
Skötsel av hissar i hus 19
Parkeringsövervakning
Jourtjänster, störningar mm
Låssystem
Markskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning gjordes i samband med uppdatering underhållsplanen.

Årets utförda investeringar

Under året har installationen av ett passersystem i samtliga portar och cykelrum påbörjats. Alla tvättstugor kommer dessutom få nya digitala bokningstavlor.

Årets utförda underhåll

En ny elkabel har lagts mellan hus 17 och 13.
Nya trafikskyltar har satts upp vid infarten förbi 17-husets gångväg. Infarten är markerad som endast för boende. Dessutom har en enkelriktad skylt satts upp som visar att trafiken från Nysättravägen 19 inte är tillåten på 17-huset gångväg.

Årsavgifter

Föreningen har ingått ett kollektivt avtal med Telia och en höjning av tv/bredband har gjorts med 109 kr från 2021.

Medlemsinformation

Under året har 21 överlåtelse skett. Föreningen hade 219 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Hissar	2023	2 000 tkr
Yttertak hus 17, 19	Planering pågår	
Balkonger 17, 19	Planering pågår	

Eftersom bytet av hissarna i hus 19 är vår högsta prioritering, fortsätter planerna för renoveringen av balkonger och yttertak för hus 17 och 19.

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2022

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	849 130	4 414 612	15 673 547	1 693 415
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		-346 824	346 824	
Uttag ur yttre fond		310 000	-310 000	
Balanseras i ny räkning			1 693 415	-1 693 415
Årets resultat				2 101 725
Vid årets utgång	849 130	4 377 788	17 403 786	2 101 725

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	9 832 318	9 144 701	9 018 215	8 949 444	8 536 653
Årets resultat	2 101 725	1 693 415	1 962 635	1 800 806	1 236 437
Soliditet %	35	31	29	27	25
Likviditet %	299	347	244	131	29
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,1	1,2	1,3	1,3
Räntekänslighet %	5,2	5,8	6,0	6,1	6,3
Årsavgift i kr/ kvm	814	787	771	764	727
Skuldsättning i kr/ kvm	4 226	4 571	4 634	4 697	4 585
Sparande i kr/ kvm	355	335	357	338	276
Energikostnad i kr/ kvm	157	157	160	164	175

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Likvida medel vid årets början		8 131 633	5 686 736
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		9 832 318	9 144 701
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		7 026	6 610
Ökning av kortfristiga skulder		163 412	
Summa årets flöde in		10 002 756	9 151 311
Pengar ut			
Driftskostnader		-4 779 195	-4 306 104
Övriga externa kostnader		-440 649	-419 392
Underhåll enligt plan		-153 375	-346 824
Personalkostnader		-328 396	-318 626
Köp av anläggningstillgångar		-820 403	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-553 869	-582 432
Ökning av kortfristiga fordringar		-144 184	-30 318
Minskning av kortfristiga skulder			-42 717
Amortering av lån		-3 635 000	-660 000
Summa årets flöde ut		-10 855 071	-6 706 413
Summa av kassaflödet		-852 315	2 444 898
Likvida medel vid årets början		8 131 633	5 686 736
Likvida medel vid årets slut		7 279 318	8 131 634

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 403 786
Årets resultat	<u>2 101 725</u>
Summa	19 505 511

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-153 375
Överföring till yttre fond	310 000
Balanseras i ny räkning	<u>19 348 886</u>
	19 505 511

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 832 318	9 144 701
Summa rörelseintäkter		9 832 318	9 144 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 779 195	-4 306 104
Övriga externa kostnader	4	-440 649	-419 392
Underhåll enligt plan	5	-153 375	-346 824
Personalkostnader och arvoden	6	-328 396	-318 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 482 135	-1 484 518
Rörelseresultat		2 648 568	2 269 237
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 026	6 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 869	-582 432
Resultat efter finansiella poster		2 101 725	1 693 415
Årets resultat		2 101 725	1 693 415

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	62 480 061	63 962 196
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	820 403	-
		<u>63 300 464</u>	<u>63 962 196</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 300 964</u>	<u>63 962 696</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 010	12 909
Övriga fordringar		93 485	87 059
Avräkningskonto HSB Södertälje		7 279 318	8 131 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	499 259	382 601
		<u>7 906 072</u>	<u>8 614 203</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 906 072</u>	<u>8 614 203</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 207 036</u>	<u>72 576 899</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		849 130	849 130
Fond för yttre underhåll		4 377 788	4 414 612
		<u>5 226 918</u>	<u>5 263 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 403 786	15 673 547
Årets resultat		2 101 725	1 693 415
		<u>19 505 511</u>	<u>17 366 962</u>
Summa eget kapital		<u>24 732 429</u>	<u>22 630 704</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 910 000	36 000 000
		<u>30 910 000</u>	<u>36 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 580 000	12 125 000
Leverantörsskulder		792 701	689 763
Skatteskulder		24 268	18 628
Övriga kortfristiga skulder	11	41 929	29 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 125 709	1 083 471
		<u>15 564 607</u>	<u>13 946 195</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 207 036</u>	<u>72 576 899</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 573 463	8 284 085
Hyror, förråd	1 536	2 172
Hyror, garage	219 348	219 348
Hyror, P-platser	128 810	128 920
Årsavgifter, vatten	355 007	419 158
Hysesbortfall	-3 028	-5 650
Försäkringsersättning	458 450	-
Parkeringsavgifter	28 892	36 729
Övriga intäkter	69 840	59 939
Summa	9 832 318	9 144 701

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	259 593	260 939
Fastighetsskötsel	777 336	767 648
Försäkringar	133 274	148 084
Kabel-tv/ bredband	422 208	217 780
Kommunal fastighetsavgift	299 862	294 222
Löpande underhåll	494 541	323 908
Försäkringsärenden	366 644	248 463
Sophantering	260 202	244 407
Uppvärmning	1 391 018	1 395 426
Vatten och avlopp	360 031	395 862
Övriga driftskostnader	14 486	9 365
Summa	4 779 195	4 306 104

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	278 241	263 456
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 413	4 679
Konsultarvoden	10 950	8 668
Kreditupplysningar	3 438	2 344
Kontorsmaterial och trycksaker	90	7 076
Medlemsavgift HSB	61 400	61 400
Pantförskrivningsavgifter	17 145	18 309
Postbefordran	14 100	14 210
Revisionsarvoden	16 250	15 600
Överlåtelseavgifter	24 983	17 632
Övrigt	8 639	6 018
Summa	440 649	419 392

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gemensamma utrymmen tvättstuga	-	200 394
Gemensamma utrymmen	-	146 430
Markarbete lyktstolpar	106 500	-
Markarbete trädfällning	46 875	-
Summa	153 375	346 824

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	103 500	110 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	120 000	120 000
Löner till anställda	36 325	23 815
Övriga arvoden	24 075	20 950
Sociala avgifter	40 496	39 361
Summa	328 396	318 626

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1961

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	81 218 311	81 218 311
Ingående anskaffningsvärden mark	529 994	529 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 748 305	81 748 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 786 109	-16 301 591
Årets avskrivningar	-1 482 135	-1 484 518
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 268 244	-17 786 109
Redovisat värde vid årets slut	62 480 061	63 962 196
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	932 000	932 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 625 000	1 625 000
Summa	101 557 000	101 557 000

Not 8 Pågående arbete

	2021-12-31	2020-12-31
Passersystem	820 403	-
Totalt	820 403	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	392 259	248 192
Uppl intäkt vatten	107 000	134 409
Summa	499 259	382 601

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,26	2023-04-19	8 700 000	8 900 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-10-16	14 160 000	14 300 000
Nordea Hypotek	0,67	2021-05-14	-	9 650 000
Nordea Hypotek	1,05	2021-04-15	-	1 915 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-10-19	13 140 000	13 360 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-04-16	8 490 000	-
Summa			44 490 000	48 125 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 660 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 12 920 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 910 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 640 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 41 190 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 725 080	49 725 080
Summa	49 725 080	49 725 080

Not 11 Övriga skulder

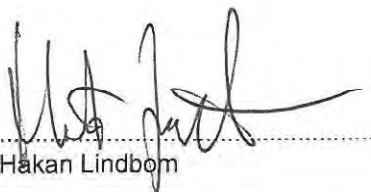
	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	3 918	2 638
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	1 522	1 522
Personalens källskatt	11 511	7 752
Redovisningskonto för moms	7 557	
Övrigt	17 421	17 421
Summa	41 929	29 333

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	798 898	763 410
Upplupna räntekostnader	106 923	109 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 888	203 230
Upplupna arvoden		7 026
	1 125 709	1 083 471

Underskrifter

Södertälje den 2022-03-22


Håkan Lindbom


Peter Brander


Ia Stenvall


Björn Carlberg

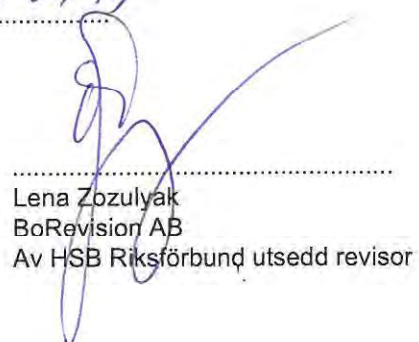

Mikael Gustafsson


Tomas Karlsson


Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-19


Anne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nysätra | Södertälje, org.nr. 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysätra | Södertälje för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Risker 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.

07

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 Nysätra I Södertälje för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/09/2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anne-Li Jonsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje