



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Annika Gold	Ordförande
Håkan Lindbom	Vice ordförande
Anna-Liisa Heikkilä	Sekreterare
Björn Carlberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Peter Brander	Ledamot
Birgitta Wagensonner	Ledamot, studieorganisatör
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Under våren 2020 har Maria Torpner lämnat sitt uppdrag som ledamot och på stämman i juni valdes Peter Brander in för en tid om ett år. I tur till omval eller att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är: Annika Gold, Peter Brander och Birgitta Wagensonner.

Föreningens firma har tecknats av Annika Gold, Håkan Lindbom och Anna-Liisa Heikkilä samt vicevärden/förvaltaren Lena Macklin, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Två möten har ställts in p.g.a situationen kring covid-19.

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 Annika Gold med Håkan Lindbom 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 Frida Hellström, som varit sammankallande, samt av Konrad Wagensooner.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16. På grund av omständigheter kring covid-19 skedde detta dels genom poströstning, dels genom ett fysiskt möte som var öppet för alla medlemmar. Antal deltagare via poströstning var 23 och fysiskt närvarande 10.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
C-SAM t.o.m. 2020-10-06
Telia fr.o.m. 2020-10-07
Davéns Åkeri/Städ
KONE
P-Service
Gert Jonssons fastighetsjour
Säkerhetscenter Weda

Uppdrag

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning gjordes i samband med uppdatering UH plan.

Årets utförda investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Årets utförda underhåll

Alla entrédörrar har blivit förstärkta med C-profilskenor, vilket minskar inbrottsrisken.
Ny gräsmatta har iordningställt på markytan efter den f.d. lekplatsen.
Tvättmaskiner och torkskåp: Hus 13 och 15 har fått var sin tvättmaskin och hus 17 och 19 torkskåp.
Röckluckor: Renovering av samtliga röckluckor har utförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% från och med 2020-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 13 överlåtelse skett. Föreningen hade 215 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Hissar	2023
Yttertak hus 17, 19	
Balkonger 17, 19	

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	849 130		4 314 571	13 810 953	1 962 635
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			408 000	-408 000	
Uttag ur yttre fond			-307 959	307 959	
Balanseras i ny räkning				1 962 635	-1 962 635
Årets resultat					1 693 415
Vid årets utgång	849 130		4 414 612	15 673 547	1 693 415

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	9 144 701	9 018 215	8 949 444	8 536 653	8 495 300
Årets resultat	1 693 415	1 962 635	1 800 806	1 236 437	826 795
Soliditet %	31	29	27	25	24
Likviditet %	347	244	131	29	286
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,2	1,3	1,3	1,6
Räntekänslighet %	5,8	6,0	6,1	6,3	6,2
Årsavgift i kr/ kvm	787	771	764	727	754
Skuldsättning i kr/ kvm	4 571	4 634	4 697	4 585	4 650
Sparande i kr/ kvm	335	357	338	276	
Energikostnad i kr/ kvm	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>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		5 686 736	2 721 206
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		9 144 701	9 018 215
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 610	3 612
Minskning av kortfristiga fordringar			27 410
Ökning av kortfristiga skulder			150 968
Summa årets flöde in		9 151 311	9 200 205
Pengar ut			
Driftskostnader		-4 306 104	-3 733 062
Övriga externa kostnader		-419 392	-527 758
Underhåll enligt plan		-346 824	-307 959
Personalkostnader		-318 626	-356 446
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-582 432	-649 450
Ökning av kortfristiga fordringar		-30 318	-
Minskning av kortfristiga skulder		-42 717	-
Amortering av lån		-660 000	-660 000
Summa årets flöde ut		-6 706 413	-6 234 675
Summa av kassaflödet		2 444 898	2 965 530
Likvida medel vid årets början		5 686 736	2 721 206
Likvida medel vid årets slut		8 131 634	5 686 736

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 673 547
Årets resultat	1 693 415
Summa	<u>17 366 962</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-346 824
Överföring till yttre fond	310 000
Balanseras i ny räkning	<u>17 403 786</u>
	17 366 962

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 144 701	9 018 215
Summa rörelseintäkter		9 144 701	9 018 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 306 104	-3 733 062
Övriga externa kostnader	4	-419 392	-527 757
Underhåll enligt plan	5	-346 824	-307 959
Personalkostnader och arvoden	6	-318 626	-356 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 484 518	-1 484 518
Rörelseresultat		2 269 237	2 608 473
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 610	3 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 432	-649 450
Resultat efter finansiella poster		1 693 415	1 962 635
Årets resultat		1 693 415	1 962 635

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 962 196	65 446 714
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>63 962 196</u>	<u>65 446 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 962 696</u>	<u>65 447 214</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 909	10 048
Övriga fordringar		87 059	95 911
Avräkningskonto HSB Södertälje		8 131 634	5 686 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	382 601	346 291
		<u>8 614 203</u>	<u>6 138 987</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 614 203</u>	<u>6 138 987</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 576 899</u>	<u>71 586 201</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		849 130	849 130
Fond för yttre underhåll		4 414 612	4 314 571
		<u>5 263 742</u>	<u>5 163 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 673 547	13 810 953
Årets resultat		1 693 415	1 962 635
		<u>17 366 962</u>	<u>15 773 588</u>
Summa eget kapital		<u>22 630 704</u>	<u>20 937 289</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 000 000	38 375 000
		<u>36 000 000</u>	<u>38 375 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 125 000	10 410 000
Leverantörsskulder		689 763	703 734
Skatteskulder		18 628	8 852
Övriga kortfristiga skulder	10	29 333	11 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 083 471	1 139 554
		<u>13 946 195</u>	<u>12 273 912</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 576 899</u>	<u>71 586 201</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 1 429 kr kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 284 085	8 117 262
Hyror, förråd	2 172	2 808
Hyror, garage	219 348	217 572
Hyror, P-platser	128 920	128 703
Årsavgifter, vatten	419 158	446 151
Hyresbortfall	-5 650	-11 710
Övriga intäkter	96 668	117 429
Summa	9 144 701	9 018 215

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	260 939	260 479
Fastighetsskötsel	767 648	545 664
Försäkringar	148 084	135 235
Kabel-tv/ bredband	217 780	188 686
Kommunal fastighetsavgift	294 222	284 446
Löpande underhåll	323 908	274 549
Försäkringsärenden	248 463	
Sophantering	244 407	243 469
Uppvärmning	1 395 426	1 427 166
Vatten och avlopp	395 862	355 000
Övriga driftskostnader	9 365	18 368
Summa	4 306 104	3 733 062

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	263 456	258 472
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 679	4 641
Konsultarvoden	8 668	40 219
Kreditupplysningar	2 344	3 625
Kontorsmaterial och trycksaker	7 076	7 311
Medlemsavgift HSB	61 400	61 400
Pantförskrivningsavgifter	18 309	16 175
Postbefordran	14 210	14 100
Revisionsarvoden	15 600	15 100
Överlåtelseavgifter	17 632	32 563
Övrigt	6 018	74 151
Summa	419 392	527 757

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamma utrymmen tvättstuga	200 394	
Gemensamma utrymmen	146 430	
Underhåll av markytor		231 916
Fasadtvätt		43 750
Asfaltering		32 293
Summa	346 824	307 959

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	110 500	125 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	120 000	120 000
Löner till anställda	23 815	19 851
Övriga arvoden	20 950	22 275
Sociala avgifter	39 361	52 839
Övriga personalkostnader	-	11 981
Summa	318 626	356 446

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 301 591	-14 817 073
Årets avskrivningar	-1 484 518	-1 484 518
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 786 109	-16 301 591
Redovisat värde vid årets slut	63 962 196	65 446 714
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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	248 192	189 065
Uppl intäkt vatten	134 409	157 226
Summa	382 601	346 291

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,26	2023-04-19	8 900 000	9 100 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-10-16	14 300 000	14 440 000
Nordea Hypotek	0,67	2021-05-14	9 650 000	9 750 000
Nordea Hypotek	1,05	2021-04-15	1 915 000	1 915 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-10-19	13 360 000	13 580 000
Summa			48 125 000	48 785 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			660 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 465 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 000 000	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 44 825 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 725 080	49 725 080
Summa	49 725 080	49 725 080

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 638	2 740
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	1 522	2 567
Personalens källskatt	7 752	6 465
Övrigt	17 421	
Summa	29 333	11 772

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	763 410	741 027
Upplupna räntekostnader	109 805	114 409
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 230	280 646
Upplupna arvoden	7 026	3 472
Summa	1 083 471	1 139 554

Underskrifter

Södertälje den 21.05.17.....

Annika Gold (f.d. Linde)

Håkan Lindbom

Anna-Liisa Heikkilä

Björn Carlberg

Mikael Gustafsson

Peter Brander

Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-20.....

Anne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysätra i Stockholm 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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.

02

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 Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 05 2021

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

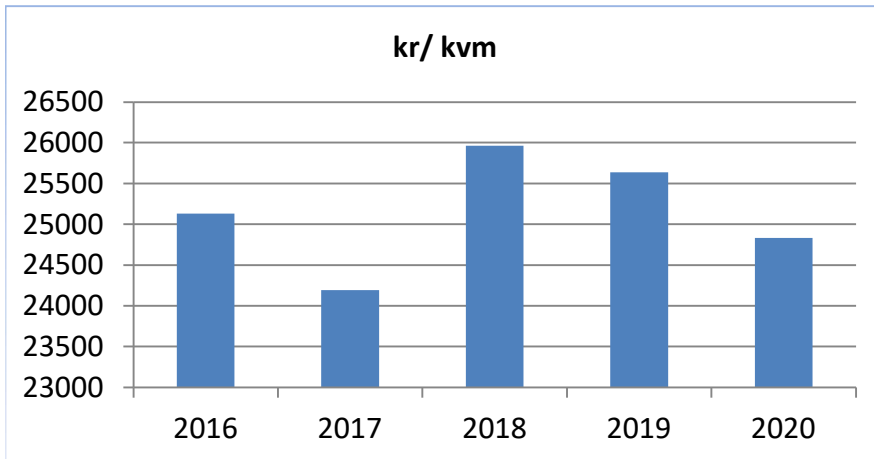
.....
Anne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Nysätra i Södertälje

Fakta och statistik 2020

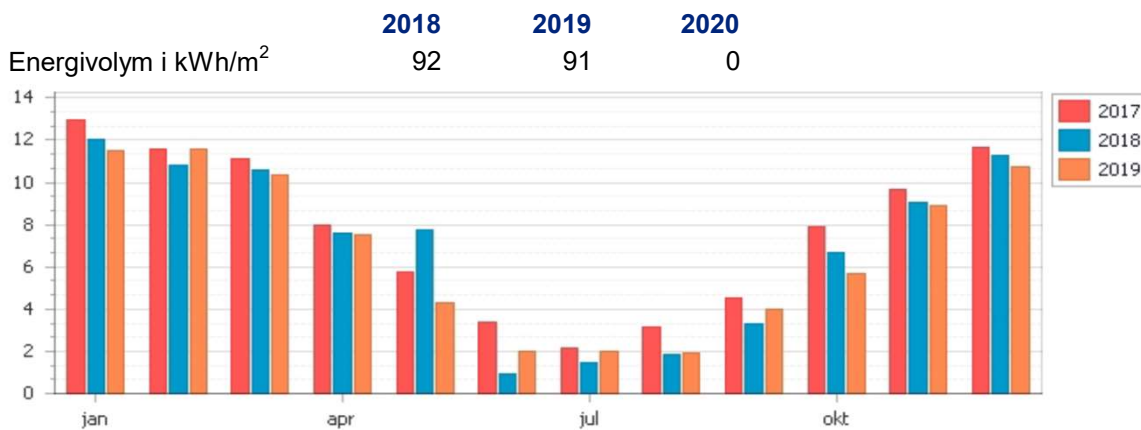
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.



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