



**HSB Brf Sjödalen
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 Sjödalen i Huddinge

Org.nr. 716420-0623

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 den 2017-08-01

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Repstegen 2 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2018.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
81	bostäder (bostadsrätt)	5 236
5	lokaler (hyresrätt)	415
1	föreningslokal	30
2	p-platser	
49	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Stämman genomfördes med poströstning pga. pandemin. Därav det låga antalet inkomna röster. Föreningen hade vid årets slut 82 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Margaret Bergström	ordförande
Kristina Jonsson	vice ordförande, avgick som styrelseledamot 2020-12-01
Peter Sunnvisson	sekreterare
Zlata Music	ledamot
Adnan Habibija	ledamot
Marianne Lindberg	ledamot
Mats Sundberg	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har valt att inte ha styrelsesuppleanter.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Knut Olov Axelsson med Sandro Seiki som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Palm som ordförande, samt Concettina Balsamo och Pamela Hanna.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Zlata Music med Margaret Bergström som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie- och fritidsverksamhet under 2020.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 340 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 204 tkr.

- Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 167 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
Telenor Sverige AB	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Alldoor portar AB	Garageportavtal
Städhuset Sthlm AB	Städavtal
Kone hissar	Hissavtal
Parkeringservice AB	Parkeringsavtal

ny

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning har utförts i samtliga lägenheter, lokaler, utvändigt samt gemensamma utrymmen. Besiktningen skulle från början ha utförts i april-maj. Men på grund av pandemin blev den framflyttad till oktober-november. Åtgärder av besiktningsanmärkningar kan ej utföras på grund av pandemin och skjuts därför på framtiden med förhoppning om att detta kan genomföras under våren 2021.

Underhåll och investeringar

HSB Brf Sjödalen är en nybyggd förening, därför finns det inga underhållsåtgärder eller investeringar i föreningen.

Dock finns besiktningsanmärkningar som rör fastighetens allmänna utrymmen, där garaget och de utvändiga trapporna är en stor del. Dessa åtgärder kommer inte att belasta föreningens ekonomi då det är ett garantiärende. Dessa arbeten påbörjas preliminärt under våren -21.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder 244 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	OVK-besiktning	32 tkr
2022		0 tkr
2023	Avloppsledning, dörrar	120 tkr
2024	OVK-besiktning, ventilation	92 tkr
2025		0 tkr

Kostnader för planerade åtgärder belastar föreningens ekonomi.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 650 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt därför att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och därmed är inte en höjning av årsavgiften nödvändig i dagsläget.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 889 250 kr. Under året har föreningen amorterat 165 100 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Brf Sjödalen bedöms som en stabil förening i avseende att det i dagsläget inte finns några väsentliga risker.

Väsentliga avtal

Föreningen har inte upprättat några nya avtal under det gångna året.

np

Aktiviteter

På grund av restriktioner till följd av pandemin med covid-19 har Brf Sjödalen under året pausat all planerad verksamhet avseende aktiviteter för boende.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har börjat undersöka möjligheterna om införande av solceller på byggnadstaken, eftersom det kan vara en lönsam ekonomisk investering långsiktigt. Styrelsen inväntar offerter från externa aktörer.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 126.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	971	954	598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 092	-1 448	-1 411
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	650	650	469
Energikostnad/m ² totalyta, kr	140	163	106
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	184	202	149
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	14 238	14 267	14 296
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	863	265	0
Soliditet %	74,2	74,3	73,8
Sparande kr/m ²	302	236	119
Räntekänslighet	23,8	23,8	33,1

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	241 470 000	0	265 000	-1 697 182	-1 447 598	238 590 220
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			252 000	-252 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-1 447 598	1 447 598	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			364 000	-364 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-17 734	17 734		
Årets resultat 2020					-1 901 945	
Belopp vid årets slut	241 470 000	0	863 266	-3 743 046	-1 901 945	236 688 275

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

np

hg

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-3 743 046
Årets resultat	-1 901 945
Summa till stämmans förfogande	-5 644 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 644 991
-------------------------	------------

7/20



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 487 954	5 417 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 425	0
Summa rörelseintäkter		5 506 379	5 417 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 467 589	-2 700 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 685	-158 689
Underhåll enligt plan	Not 6	-17 734	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-167 046	-79 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 783 368	-2 783 369
Summa rörelsekostnader		-5 561 422	-5 722 128
Rörelseresultat		-55 043	-304 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 737	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 039	-1 142 562
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-600
Summa finansiella poster		-1 036 902	-1 143 027
Årets resultat		-1 091 945	-1 447 598

mp

lg



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10, 14

315 125 167

317 905 833

Inventarier och installationer

Not 11

8 105

10 807

Summa materiella anläggningstillgångar

315 133 272

317 916 640

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

315 133 772

317 917 140

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

1 683

1 863

Kundfordringar

60 295

64 855

Avräkningskonto HSB

4 721 907

2 990 277

Övriga kortfristiga fordringar

847

938

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

211 242

262 802

Summa kortfristiga fordringar

4 995 974

3 320 735

Summa omsättningstillgångar

4 995 974

3 320 735

Summa tillgångar

320 129 746

321 237 876

mg

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

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser	241 470 000	241 470 000
Fond för yttre underhåll	863 266	265 000
Summa bundet eget kapital	242 333 266	241 735 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 743 046	-1 697 182
Årets resultat	-1 091 945	-1 447 598
Summa fritt eget kapital	-4 834 992	-3 144 780

Summa eget kapital

	237 498 274	238 590 220
--	-------------	-------------

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	80 724 150	53 789 250
Summa långfristiga skulder		80 724 150	53 789 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	165 100	27 265 100
Leverantörsskulder		296 339	394 627
Aktuell skatteskuld	Not 15	301 820	150 910
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	450 398	437 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	693 665	610 530
Summa kortfristiga skulder		1 907 322	28 858 406

Summa skulder

	82 631 472	82 647 656
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	320 129 746	321 237 876
--	-------------	-------------

mg

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 95 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,0 %.

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter 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.

Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

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.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade 1 september 2016 samtliga aktier i Sångfågeln 2 Mark AB vilken ägde fastigheten Huddinge Repstegen 2, för 49 568 678 kronor. HSB Bostadsrättsförening Sjödal förvärvade 2 september 2016 fastigheten Huddinge Repstegen 2, av Sångfågeln 2 Mark AB. Bolaget Sångfågeln Mark AB likviderades under 2018.

I slutet av 2016 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 49 476 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 10 884 720 kronor. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

130

hg
9



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sjödalen i Huddinge

Org nr 716420-0623

Övrigt

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

ny

18

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 403 116	3 403 116
	Hyresintäkt lokaler	1 029 648	994 942
	Hyresintäkt garage och bilplatser	544 705	532 775
	Hyresintäkt övrigt	8 400	2 900
	Hyresrabatter	-60 000	-120 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	96 441	98 080
	Årsavgift konsumtionsavgift el	163 351	249 087
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	202 176	202 176
	Intäkt andrahandsupplåtelse	22 467	15 414
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 239	28 464
	Övriga fakturerade kostnader	45 675	5 946
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 736	4 657
		5 487 954	5 417 557
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	18 425	0
		18 425	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-55 847	-64 382
	El	-252 601	-338 725
	Uppvärmning	-352 048	-381 494
	Vatten	-184 626	-199 221
	Renhållning	-204 341	-208 517
	Bevakningskostnader	-2 994	-5 738
	TV, bredband, iptelefoni	-196 837	-206 534
	Serviceavtal	-55 811	-45 796
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 655	-17 565
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-432 983	-464 418
	Förvaltningskostnader	-349 434	-390 966
	Försäkringar	-54 085	-56 221
	Fastighetsskatt	-150 910	-150 910
	Övriga driftskostnader	-157 417	-169 718
		-2 467 589	-2 700 205
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 331	-9 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 700	-26 369
	Föreningsverksamhet	-11 813	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 172	-4 784
	Konsulter	-7 661	-25 021
	Förbrukningsinventarier	0	-27 450
	Medlemsavgifter HSB	-41 570	-41 570
	Stämman och styrelse	-19 438	-24 370
		-125 685	-158 689
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll installationer	-17 734	0
		-17 734	0



Not 7 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-121 148	-52 556
	Övriga arvoden	-4 300	-1 600
	Övriga personalkostnader	0	-3 704
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Sociala avgifter	-35 598	-15 506
	Utbildning	0	-6 500
		<u>-167 046</u>	<u>-79 866</u>

Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-2 780 667	-2 780 667
	Inventarier	-2 702	-2 702
		<u>-2 783 368</u>	<u>-2 783 369</u>

Not 9 Övriga finansiella poster			
	Aviavgifter räntebetalningar	-600	-600
		<u>-600</u>	<u>-600</u>

rg

rg

Not 10		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				266 944 000	266 944 000
Ingående anskaffningsvärde mark				55 828 000	55 828 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				322 772 000	322 772 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 866 167	-2 085 500
Årets avskrivningar byggnader				-2 780 667	-2 780 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-7 646 833	-4 866 167
Utgående bokfört värde				315 125 167	317 905 833
Bokförda värden byggnader				259 297 167	262 077 833
Bokförda värden mark				55 828 000	55 828 000
Fastighetsbeteckning:		Repstegen 2			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	96 000 000	34 000 000	130 000 000	130 000 000
Lokaler		13 000 000	2 091 000	15 091 000	15 091 000
		109 000 000	36 091 000	145 091 000	145 091 000

Not 11		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				13 509	0
Årets investeringar				0	13 509
Utgående anskaffningsvärden				13 509	13 509
Ingående avskrivningar				-2 702	0
Årets avskrivningar				-2 702	-2 702
Utgående avskrivningar				-5 404	-2 702
Utgående bokfört värde				8 105	10 807

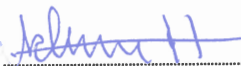
Not 12		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 13		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				211 242	262 802
				211 242	262 802

Not 14		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,91%	2025-06-22	27 100 000	0
SEB		1,99%	2022-06-20	26 687 250	165 100
SEB		0,68%	2023-06-28	27 102 000	0
				80 889 250	165 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					80 724 150
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				81 302 000	81 302 000
Obelånade pantbrev				0	0
Summa ställda säkerheter				81 302 000	81 302 000

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld	301 820	150 910	
	301 820	150 910	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt	61 646	53 298	
Personalens källskatt	3 738	0	
Arbetsgivaravgifter	3 915	0	
Övriga kortfristiga skulder	381 099	383 941	
	450 398	437 239	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 769	119 628	
Upplupna räntekostnader	5 344	6 191	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	572 552	477 786	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 925	
	693 665	610 530	
Not 18 Eventualförpliktelser			
Inga			
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.			
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.			

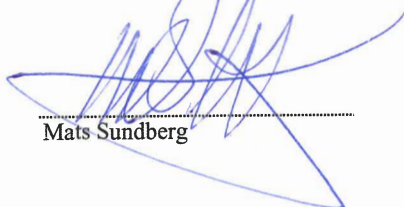
Huddinge 3/5 2021

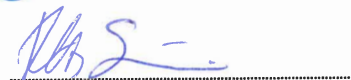

Adnan Habibija


Zlata Music


Margaret Bergström


Marianne Lindberg


Mats Sundberg


Peter Sunvisson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-0512


Knut Olov Axelsson
Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjödalen i Huddinge, org.nr. 716420-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjödalen 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

20

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Huddinge den 12/5 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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

