allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Org.nr: 769604-8383

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr. 769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Fastigheter

Föreningen, registrerad 1999-09-24 och förvärvad 2001-04-02, äger och förvaltar fastigheterna Gäddan S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Bostadsfastigheterna, vilka uppfördes under åren 1961-1963 består av 3 st. sammanbyggda och 5 st. fristående hus (7 till 8 våningar) med en total markyta på 5 341 kvm. (d.v.s. byggnadernas yta på mark). Den totala boendeytan uppgår till 32 546 kvm.
Inom fastigheterna finns även lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav (2019-12-31) 357 är upplåtna som bostadsrätter och 62 som hyresrätter. Gäddan S:1 avser samfällighet (mark) där för närvarande 64 garageplatser och 256 P-platser finns tillgängliga. Av dessa 256 är 35 försedda med elstolpar och 14 avsedda för gästparkering. Den totala markarealen i samfälligheten uppgår till 45 415 kvm.

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret AB,
I försäkringsskyddet ingår saneringsförsäkring mot ohyra. Föreningen har ingen gemensam bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (avseende verksamhetsåret 2018) hölls 2019-06-03. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Dan Asplund	Vice Ordförande (t.o.m. årsstämman 2019-06-03)
Margareta Sverkersdotter	Sekreterare
Leif Wågensand	Kassör/Ekonomi
Tomas Hedman	Ledamot
Ann-Sofie Hagberg	Vice Ordförande (fr. 2019-06-10)
Stig Agehall	Ledamot (fr. årsstämman 2019-06-03)
Maria Wåhlin	Ledamot (t.o.m. 2019-12-31)
Stefan Simic	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har under perioden varit Pia Lander och Linnea Haggren (från och med 2019-06-03)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi-arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Jerker Dahlin.
Revisorssuppleanter har under året varit Stig Agehall (t.o.m. 2019-06-03) och Lotta Hertzell Jergander (fr.o.m. 2019-06-03).

Av HSB Riksförbund utsedd revisor: BoRevision AB.

Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant har under verksamhetsåret varit Ann-Sofie Hagberg.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av:
Bo Johansson
Lars Lagerstedt (ordförande/sammankallande)
Berit Corre Forsberg

Studie- och Fritidsverksamhet
Seniorklubben Fiskarna, bestående av medlemmar från bostadsrättsföreningarna Gäddan, Laken, Siken och Gösen, har fortsatt sin verksamhet för alla seniorer. BRF Gäddan har under verksamhetsåret bidragit med ett belopp motsvarande 10 000 kronor till deras verksamhet.

Miljö- och Trivselgrupp
BRF Gäddan inrättade under 2012 en särskild grupp med uppgift att skapa en attraktiv boendemiljö samt anordna trivselhöjande aktiviteter inom föreningen. BRF Gäddan har under verksamhetsåret 2019 bidragit med ett belopp motsvarande 10 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler
Av föreningens totalt 419 lägenheter har 34 stycken överlåtits under 2019. 5 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt).
Föreningen består alltså av 357 bostadsrättslägenheter och 62 hyresrättslägenheter (2019-12-31).
Enligt taxeringsbeskedet är byggytan 5 341 kvm., varav 253 kvm. utgör övrig lokalyta. Total boendeyta är 32 546 kvm.
Taxeringsvärdet för byggnader och mark är 552 516 000kronor (2019års siffror – taxeringsvärdet fastställs vart 3:e år).
I föreningen finns följande fördelning av lägenheter:
2 rum och kök – 59, 60 alt. 62kvm: **91st.**
3 rum och kök – 80 alt. 81kvm: **296st**.
4 rum och kök – 98kvm: **16st**.
5 rum och kök – 109 alt. 111kvm: **16st.**

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2019 ombesörjts av HSB Stockholm. Våra förvaltare har under året varit:
Johan Södergren – HSB Stockholm (t.o.m. 2019-04-30)
Burak Bardak – HSB Stockholm (tillförordnad 2019-05-01-2019-08-31)
Pippi Bustamante – HSB Stockholm (från 2019-08-12)

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-07.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Städning
Städning av trapphus och inre renhållning har under 2019 skötts av Attenta AB.

Hissar
ManKan Hiss AB har under 2019 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden
Specificeras under *"Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader"* i efterföljande årsbokslut.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	29 209	29 159	29 274	29 252	29 066
Resultat efter finansiella poster	3 268	2 171	4 200	864	832
Årsavgift*, kr/kvm	833	833	832	827	838
Drift, kr/kvm**	465	470	399	463	449
Belåning, kr/kvm	5 362	5 920	6 032	6 162	6 200
Soliditet, %	47	43	41	40	37

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**81 881 765**	**70 188 023**	**8 282 773**	**-11 193 845**	**2 171 051**
Reservering fond yttre UH 2019			1 337 000	-1 337 000	
Ianspråktagande fond yttre UH 2019			-667 205	667 205	
Balanseras i ny räkning				2 171 051	
Upplåtelse lägenheter	1 134 152	9 225 848			-2 171 051
Årets resultat					3 268 223
Belopp vid årets slut	**83 015 917**	**79 413 871**	**8 752 568**	**-9 492 588**	**3 268 223**

Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak.
- 2002-2005 – Byte av hissar.
- 2004-2005 – Byggnation av miljöhus.
- 2005-2006 – Byte av fönster.
- 2006-2007 – Renovering av tvättstugor.
- 2008-2009 – Trapphus- och källarrenovering.
- 2009 – Installation av nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheter.
- 2009 – Byte av garageportar.
- 2010 – Halkfria golv i miljöhusen.
- 2011 – 2013 Stambyte med badrumsrenovering.
- 2014-2015 – Anläggande av nya parkeringsytor.
- 2014-2015 – Anläggande av nya lekplatser.
- 2015 – Införande av individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- 2015 – Utbyte av samtliga undercentraler.
- 2016 – Driftsättning av gemensam bastu.
- 2016 – Tillbyggnad på miljöhus, Sikvägen 55-57.
- 2016 – Byte av radiatorventiler samt injustering av värme, Sikvägen 32-36.
- 2016 – Ny trappa mot parkering, Sikvägen 29.
- 2017 – Renovering av balkongsidor på Sikvägen 47-55 samt 57-61.
- 2017 – Breddning samt linjemålning av parkeringsplatser.
- 2017 – Omfattande projektplanering samt beslut av total översyn och upprustning av vårt område där även träd, buskar, rabatter, gångvägar och övriga markytor omfattas.
- 2018 - Införande av gruppanslutning till Comhem gällande TV, Bredband och telefonitjänster.
- 2018 - Installation av avfuktningsaggregat i nedre källarplan, Sikvägen 44-46.
- 2018-2019 – Renovering av balkongsidor på samtliga hus (se även nedan).
- 2019 – Fasadrenovering gavelsidor 36, 42 och 48.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2019

- Ny och bättre belysning (LED) samt komplettering av belysningspunkter på samtliga markytor. Total översyn och upprustning av vårt område vilket omfattar samtliga träd, buskar, gångvägar och gräsytor inom BRF Gäddan. Projektering och arbete av detta fortsätter under 2020.
- Underhåll (blästring, reparation & ommålning) av balkongpartier på Sikvägen 32-36, 38-42 samt 44-48.
- Utbyte av fjärrvärmeledningar genom BRF Gäddan (utfört och bekostat av Vattenfall).
- Genomgång och uppdatering av fastigheternas skalskydd (låssystem).

Aktiviteter
Styrelsen har under 2019 genom Informationsblad regelbundet informerat medlemmar och hyresgäster kring planerade och genomförda aktiviteter och entreprenader.

Skadegörelse
Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2019 till 12 775 kr, vilket är en minskning från 2018 (45 132 kr).

Avgifts- och hyreshöjningar 2019

Bostadsrätter
Under 2019 genomfördes inga avgiftshöjningar.

Hyresrätter
Under 2019 gjordes en hyreshöjning om 2 % för våra hyreslägenheter per den 1 mars.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2020

- Fortsatt upprustning av vårt område (mark, trädgård och belysning – se vidare under "Väsentliga händelser" ovan).
- Asfaltering efter färdigställande av vårt område enligt ovan.
- Upprustning (ommålning) av entrépartier i portar (9st.).
- Installation av laddstolpar för elbilsladdning.
- Installation av gallergrindar till skyddsrummen för att motverka fukt, dålig lukt och bidra till bättre ventilation.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	-9 022 793
Årets resultat	3 268 223
Reservering till underhållsfond	-1 137 000
I anspråkstagande av underhållsfond	667 205
Summa till stämmans förfogande	-6 224 365

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	-6 224 365

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Resultaträkning		**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 209 547	29 159 441
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 355 459	-15 445 397
Övriga externa kostnader	Not 3	-452 624	-398 097
Planerat underhåll		-843 448	-324 027
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-649 464	-642 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 417 569	-6 389 464
Summa rörelsekostnader		-23 718 565	-23 198 995
Rörelseresultat		**5 490 982**	**5 960 446**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	77 672	86 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 300 431	-3 875 849
Summa finansiella poster		-2 222 759	-3 789 394
Årets resultat		**3 268 223**	**2 171 051**

allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	316 414 539	317 496 662
Pågående nyanläggningar	Not 8	12 264 975	3 627 085
		328 679 514	321 123 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		328 680 014	321 124 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 181	25 869
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 823 049	8 992 980
Övriga fordringar	Not 10	489 223	505 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 663 308	1 582 158
		10 000 761	11 106 485
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	23 000 000
Kassa och bank	Not 13	98 412	98 412
Summa omsättningstillgångar		19 099 173	34 204 897
Summa tillgångar		**347 779 186**	**355 329 144**

allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		83 015 917	81 881 765
Upplåtelseavgifter		79 413 871	70 188 023
Yttre underhållsfond		8 752 568	8 282 773
		171 182 356	160 352 561
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 492 588	-11 193 845
Årets resultat		3 268 223	2 171 051
		-6 224 365	-9 022 793
Summa eget kapital		164 957 991	151 329 768
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	173 125 000	191 774 960
		173 125 000	191 774 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 000 000	3 675 000
Leverantörsskulder		1 829 086	1 935 841
Övriga skulder	Not 16	505 227	128 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 361 883	6 484 899
		9 696 196	12 224 417
Summa skulder		182 821 196	203 999 377
Summa eget kapital och skulder		**347 779 186**	**355 329 144**

allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 268 223	2 171 051
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 417 569	6 389 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 685 793	8 560 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 207	-137 919
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 853 221	3 057 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 768 365	11 480 498
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 973 336	-6 977 971
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 973 336	-6 977 971
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-18 324 960	-3 600 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	10 360 000	8 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 964 960	5 270 000
Årets kassaflöde	**-15 169 931**	**9 772 527**
Likvida medel vid årets början	**32 091 392**	**22 318 866**
Likvida medel vid årets slut	**16 921 461**	**32 091 392**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

allabrf.se

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsskatt
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 707 899 kr.

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	20 415 417	20 177 199
	Årsavgifter el	1 474 385	1 298 359
	Årsavgifter vatten	680 446	673 064
	Hyror	6 504 068	6 956 986
	Övriga intäkter	176 527	188 719
	Bruttoomsättning	29 250 843	29 294 327
	Avgifts- och hyresbortfall	-34 545	-126 020
	Hyresförluster	-6 751	-8 866
		29 209 547	**29 159 441**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 495 754	3 109 143
	Reparationer	1 323 978	1 981 363
	El	2 314 301	2 349 992
	Uppvärmning	3 060 368	3 201 350
	Vatten	1 537 635	1 499 907
	Sophämtning	991 540	952 049
	Fastighetsförsäkring	244 828	237 967
	Kabel-TV och bredband	920 627	726 407
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 445	49 190
	Förvaltningsarvoden	1 288 234	1 255 146
	Övriga driftkostnader	112 749	82 883
		15 355 459	**15 445 397**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	30 088	36 045
	Hyror och arrenden	12 623	12 812
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 327	32 556
	Administrationskostnader	131 844	177 928
	Extern revision	30 625	35 313
	Konsultkostnader	140 267	58 593
	Medlemsavgifter	44 850	44 850
		452 624	**398 097**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	465 000	455 000
	Revisionsarvode	25 000	25 000
	Övriga arvoden	18 950	18 650
	Sociala avgifter	119 994	126 069
	Övriga personalkostnader	20 520	17 291
		649 464	**642 010**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 571	3 739
	Ränteintäkter HSB bunden placering	71 300	81 578
	Övriga ränteintäkter	1 801	1 137
		77 672	**86 454**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 300 431	3 874 800
	Övriga räntekostnader	0	1 049
		2 300 431	**3 875 849**

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	317 485 247	314 134 361
	Anskaffningsvärde mark	54 196 000	54 196 000
	Årets investeringar	5 335 446	3 350 886
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**377 016 693**	**371 681 247**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-54 184 585	-47 795 121
	Årets avskrivningar	-6 417 569	-6 389 464
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-60 602 154**	**-54 184 585**
	Utgående bokfört värde	**316 414 539**	**317 496 662**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	441 000 000	284 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 452 000	3 369 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 064 000	1 550 000
	Summa taxeringsvärde	**552 516 000**	**377 919 000**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 627 085	0
	Årets investeringar	13 973 336	3 627 085
	Omklassificering till byggnad	-5 335 446	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 264 975**	**3 627 085**
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 182	1 467
	Skattefordran	488 041	504 011
		489 223	**505 478**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 293 910	1 254 200
	Upplupna intäkter	369 398	327 958
		1 663 308	**1 582 158**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	23 000 000
		9 000 000	**23 000 000**

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handelsbanken	97 851	97 851
	Swedbank	561	561
		98 412	**98 412**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788885705	0,50%	2020-02-28	33 450 000	1 000 000
Nordea Hypotek	39788931960	0,60%	2024-08-21	34 750 000	1 000 000
Nordea Hypotek	39788934137	0,64%	2023-08-16	29 800 000	500 000
Nordea Hypotek	39788934145	0,53%	2020-09-28	31 625 000	500 000
SBAB	23199149	1,94%	2022-09-19	25 875 000	500 000
Stadshypotek	632795	3,75%	2021-03-01	21 625 000	500 000
				177 125 000	**4 000 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		173 125 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		157 125 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	254 398 000	254 398 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	4 000 000	3 675 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	45 448	45 448
Momsskuld	18 163	10 734
Källskatt	73 530	72 045
Övriga kortfristiga skulder	368 086	450
	505 227	**128 677**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	113 095	248 051
Förutbetalda hyror och avgifter	2 276 981	2 153 155
Övriga upplupna kostnader	971 807	4 083 693
	3 361 883	**6 484 899**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Stockholm, den 19/5-2020

Anders Olsson

Ann-Sofie Hagberg

Leif Wågensand

Margareta Sverkersdotter

Maria Wåhlin

Stefan Slinic

Stig Agehall

Tomas Hedman

Vår revisionsberättelse har 2020-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jerker Dahlin

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan i Tyresö, org.nr. 769604-8383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

allabrf.se

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2019 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 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.

Stockholm den 2015 2020

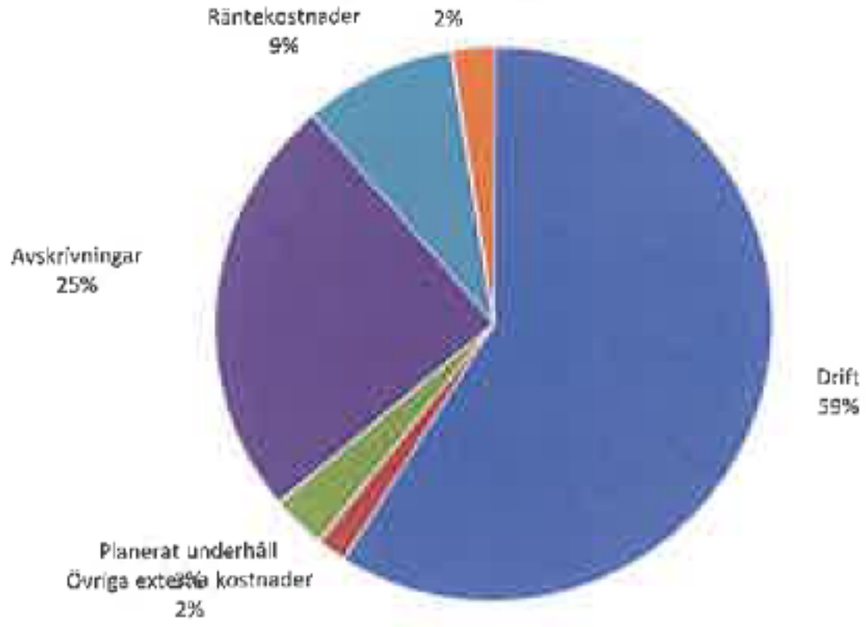
.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jerker Dahlin
Av föreningen vald revisor

Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

