



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF KLINTONIA

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 slutändan 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 Klintonia i Södertälje, 715600-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 2, som byggdes år 1954-55, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostäder och lokaler

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3 761 kvm. Föreningen har 1 lokal med den totala lokalytan 88 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 48 parkeringsplatser. 47 parkeringsplatser hyrs ut till föreningens medlemmar, 1 till lokalhyresgästen och 1 motorcykelparkeringsplats. Föreningen har även 6 förråd.

Styrelse

Goran Zec	Ordförande
Linnéa Sundstén	Sekreterare
Christer Johansson	Ledamot
Lisa Öster	Ledamot
Svante Omberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marjaleena Mylly, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningens valberedning består av styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-16.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Alliance
Jonssons fastighetsjour
Com Hem
Telenor

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Trappstädning m.m.
Jour
Kabel-TV
Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i maj 2021.

Årets investeringar

Under hösten 2020 påbörjades renovering av föreningens lekpark, som färdigställdes under 2021.
Under 2020 påbörjades byte av passersystem, som ännu inte färdigställts.

Årets utförda underhåll

Under året har rensning av stammarna genomförts.
Under året har även underhåll av utemiljön skett.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför år 2022.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett. Föreningen hade 78 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Passersystem, färdigställande	2020/2022	250
Fönster	2024	500
Fasad	2029	-
Stammar	2034	-

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
OVK	2022	50
Träningslokal/bastu, upprustning	2022	30

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	145 846	219 769	5 230 896	5 622 050	399 525
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			108 000	-108 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				399 525	-399 525
Årets resultat					489 183
Vid årets utgång	145 846	219 769	5 338 896	5 913 575	489 183

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	3 642 643	4 228 988	3 596 936	3 575 565	3 570 009
Årets resultat	489 183	399 525	994 818	883 521	958 503
Soliditet %	43	41	40	38	36
Likviditet %	321	224	189	377	255
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	1,0	1,2	1,2
Räntekänslighet %	4,5	4,5	4,5	4,6	4,7
Årsavgift i kr/ kvm	916	916	916	916	916
Skuldsättning i kr/ kvm	4 001	4 066	4 040	4 099	4 176
Sparande i kr/ kvm	331	305	396	373	393
Energikostnad i kr/ kvm	172	138	150	152	153

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 251 719	2 329 955
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 642 643	4 228 988
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 370	2 256
Nya lån		-	761 040
Summa årets flöde in		3 645 013	4 992 284
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 817 397	-2 522 674
Övriga externa kostnader		-317 714	-289 771
Underhåll enligt plan		-155 073	-
Personalkostnader		-55 854	-51 397
Köp av anläggningstillgångar		-191 250	-1 000 458
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-179 083	-193 886
Ökning av kortfristiga fordringar		-6	-82 300
Minskning av kortfristiga skulder		-199 213	-267 535
Amortering av lån		-250 000	-662 500
Summa årets flöde ut		-3 165 590	-5 070 521
Summa av kassaflödet		479 423	-78 237
Likvida medel vid årets början		2 251 719	2 329 955
Likvida medel vid årets slut		2 731 142	2 251 718

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 913 575
Årets resultat	489 182
Summa	<u>6 402 757</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-155 073
Överföring till yttre fond	138 000
Balanseras i ny räkning	6 419 830
	<u>6 402 757</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 597 708	3 596 877
Övriga rörelseintäkter	3	44 935	632 111
Summa rörelseintäkter		<u>3 642 643</u>	<u>4 228 988</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 817 397	-2 522 674
Övriga externa kostnader	5	-317 713	-289 770
Underhåll enligt plan	6	-155 073	-
Personalkostnader och arvoden	7	-55 854	-51 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 710	-613 179
Övriga rörelsekostnader	8	-	-160 813
Rörelseresultat		<u>665 896</u>	<u>591 155</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 370	2 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-179 083</u>	<u>-193 886</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>489 183</u>	<u>399 525</u>
Årets resultat		<u>489 183</u>	<u>399 525</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 996 714	25 436 174
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	159 208	159 208
		<u>25 155 922</u>	<u>25 595 382</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 156 422</u>	<u>25 595 882</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 845	1 213
Övriga fordringar		263 547	200 217
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 731 142	2 251 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 562	115 519
		<u>3 048 096</u>	<u>2 568 668</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 048 096</u>	<u>2 568 668</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 204 518</u>	<u>28 164 550</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		145 846	145 846
Upplåtelseavgifter		219 769	219 769
Fond för yttre underhåll		5 338 896	5 230 896
		<u>5 704 511</u>	<u>5 596 511</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 913 575	5 622 050
Årets resultat		489 183	399 525
		<u>6 402 758</u>	<u>6 021 575</u>
Summa eget kapital		<u>12 107 269</u>	<u>11 618 086</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 148 490	11 382 618
		<u>15 148 490</u>	<u>11 382 618</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	250 000	4 265 872
Leverantörsskulder		131 260	470 179
Övriga kortfristiga skulder	13	59 991	57 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	507 508	370 261
		<u>948 759</u>	<u>5 163 846</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 204 518</u>	<u>28 164 550</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 443 256	3 443 256
Hyror, lokaler	49 800	52 500
Hyror, p-platser	86 480	86 340
Hyresbortfall	-560	-3 490
Övriga intäkter	18 732	18 271
Summa	3 597 708	3 596 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	44 935	632 111
Summa	44 935	632 111

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	78 414	53 421
Fastighetsskötsel	347 627	259 057
Försäkringar	68 587	46 420
Kabel-tv/ bredband	187 732	186 644
Kommunal fastighetsavgift	104 082	102 042
Löpande underhåll	89 063	103 827
Försäkringsärenden	151 563	1 094 795
Sophantering	83 710	76 309
Uppvärmning	582 337	478 825
Vatten och avlopp	124 282	121 334
Summa	1 817 397	2 522 674

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	172 819	169 239
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 069	622
Konsultarvoden	21 000	3 940
Medlemsavgift HSB	25 400	25 400
Pantförskrivningsavgifter	8 060	5 183
Revisionsarvoden	10 625	9 500
Vicevärd/ förvaltare	69 563	64 592
Överlåtelseavgifter	8 293	7 095
Övrigt	884	4 199
Summa	317 713	289 770

Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhåll enligt plan, tvättstuga	37 359	-
Underhåll enligt plan, stammar	102 494	-
Underhåll enligt plan, markytor	15 220	-
Summa	155 073	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	42 500	39 300
Sociala avgifter	13 354	12 097
Summa	55 854	51 397

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förlust vid avyttring av byggnader, yttertak	-	160 813
Summa	-	160 813

Not 9 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2108.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1989
Fastighetsbeteckning: Gullvivan 2

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 048 372	30 404 015
Ingående anskaffningsvärden mark	72 740	72 740
Årets investering	191 250	4 097 875
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-453 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 312 362	34 121 112
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 684 938	-8 364 465
Årets avskrivningar	-630 710	-613 179
Årets avyttringar och utrangeringar	-	292 706
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 315 648	-8 684 938
Redovisat värde vid årets slut	24 996 714	25 436 174
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	267 000	267 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	220 000	220 000
Summa	46 487 000	46 487 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ingående värde	159 208	3 256 625
Årets investering	191 250	1 000 458
Färdigställt under året	-191 250	-4 097 875
Summa	159 208	159 208

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	47 562	115 519
Summa	47 562	115 519

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,94	2023-08-16	3 789 770	3 839 770
Nordea Hypotek	0,86	2023-08-16	4 015 872	4 015 872
Nordea Hypotek	1,26	2024-01-17	7 592 848	7 792 848
Summa			15 398 490	15 648 490
Nästa års amortering beräknas uppgå till			250 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 148 490	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 148 490	

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 509 000	24 509 000
Summa	24 509 000	24 509 000

Not 13 Övriga skulder

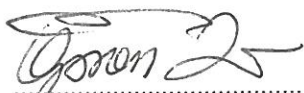
	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	13 353	12 096
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	33 443	33 443
Personalens källskatt	12 750	11 550
Övrigt	445	445
Summa	59 991	57 534

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

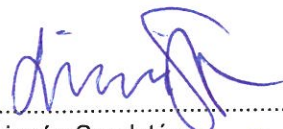
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	277 137	269 228
Upplupna räntekostnader	26 294	26 948
Övriga upplupna kostnader	204 077	74 085
Summa	507 508	370 261

Underskrifter

Södertälje den 2022-04-26



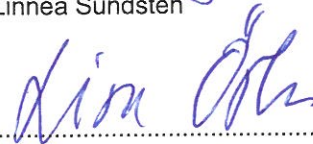
Goran Zec



Linnéa Sundstén



Christer Johansson




Lisa Öster

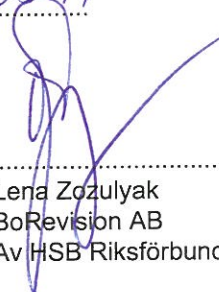


Svante Omberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-17



Marjaleena Mylly
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Klintonia i Södertälje, org.nr. 715600-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Klintonia i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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.

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 Klintonia i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/05 2022

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

.....
Marjaleena Mylly
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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