



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF MANEGEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

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

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

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Manegen i Södertälje, 716420-4344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Sabeln 7, som byggdes år 2002 i vilken man upplåter lägenheter. Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 10-12, Fågelviksgränd 1-4 i Södertälje. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej. Föreningen är medlem i Sabelns samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 33%. Samfälligheten förvaltar vattenförsörjning, avloppsanläggning, elledningar, belysning, tele och kvartersanläggning.

Bostäder och lokaler

Samtliga 45 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 3819 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 51 parkeringsplatser, varav 9 är privata platser i carport. En plats ingår i varje lägenhet och resterande hyrs ut till medlemmarna.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta m2
1	1	34
2	13	808
3	16	1230
4	9	1070
5	6	678
Totalt	45	3819

Styrelse

Hans Bäcklund, Ordförande
Els-Mari Larsson, Sekreterare
Håkan Rehn, Vice ordförande
Daisy Persson, ledamot (Lås- och nyckelansvarig)
Eva Tolstoy, Ledamot (Ansvarar för och fördelar p-platser)
Gösta Ahlin, Ledamot (Lån- och ränteansvarig)
Dan Björklund, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Gösta Ahlin och Eva Tolstoy representerar Brf Manegen i Samfälligheten Sabelns styrelse. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Schlyter samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Jan Larsson och Roger Tolstoy

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-25.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening - Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening - Fastighetsskötsel
Jörgen Westerlund AB - Jour samt yttre fastighetsskötsel
Pima AB - inre Städning
Telge Nät - KabelTV, bredband och telefoni, samt fjärrvärme
Telge återvinning - Sophämtning
Telge Energi - El
I.T.K - Hiss-service
Landströms Larmcenter AB - Portkod

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsinspektion 2019-10-10
Brandbesiktning gjordes 2019-04-18
Energibesiktning gjordes 2019-10-01

Årets utförda underhåll

Under verksamhetsåret investerades i ett nytt Portkods-system
Uppgradering av nödtelefoner i hissar.
Två regnvattenläckage via fasadfogar belastade årets resultat med ca 200 tkr.
OVK
Inköp av hjärtstartare

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent, Utbyte/ renovering år

Ventilation - 2027
Hissar - 2027

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett. Föreningen hade 65 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	36 184 000		2 869 471	231 435	71 814
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			275 000	-275 000	
Uttag ur yttre fond			-86 068	86 068	
Balanseras i ny räkning				71 814	-71 814
Årets resultat					-64 165
Vid årets utgång	36 184 000		3 058 403	114 317	-64 165

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	3 347 591	3 312 182	3 345 086	3 465 763	3 466 599
Årets resultat	-64 165	71 814	340 390	78 080	133 600
Soliditet %	63	62	61	60	58
Likviditet %	48	56	74	53	63
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,2	1,0	0,8	1,3
Räntekänslighet %	7,2	7,5	7,8	7,8	8,3
Årsavgift i kr/ kvm	820	820	831	863	863
Skuldsättning i kr/ kvm	5 874	6 173	6 466	6 766	7 144
Sparande i kr/ kvm	331	342	425		
Energikostnad i kr/ kvm	159	189	146		

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.

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		866 852	1 185 481
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 347 591	3 312 182
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		895	981
Ökning av kortfristiga skulder		-	90 264
Summa årets flöde in		3 348 486	3 403 427
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 397 914	-1 350 016
Övriga externa kostnader		-257 479	-275 963
Underhåll enligt plan		-170 631	-86 068
Personalkostnader		-132 998	-145 399
Köp av anläggningstillgångar		-	-493 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-294 200	-237 319
Ökning av kortfristiga fordringar		-10 357	-14 791
Minskning av kortfristiga skulder		-35 739	-
Amortering av lån		-1 144 000	-1 119 000
Summa årets flöde ut		-3 443 318	-3 722 056
Summa av kassaflödet		-94 832	-318 629
Likvida medel vid årets början		866 852	1 185 481
Likvida medel vid årets slut		772 020	866 852

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	114 317
Årets resultat	<u>-64 165</u>
Summa	50 152

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-170 631
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH plan	79 000
Extra avsättning till fond enligt styrelsens förslag	69 000
Balanserat utgående resultat	<u>72 783</u>
Summa	50 152

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 347 591	3 312 182
Summa rörelseintäkter		3 347 591	3 312 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 397 914	-1 350 016
Övriga externa kostnader	4	-257 479	-275 963
Underhåll enligt plan	5	-170 631	-86 068
Personalkostnader och arvoden	6	-132 998	-145 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 159 429	-1 146 584
Rörelseresultat		229 140	308 152
Ränteintäkter och liknande resultatposter		895	981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 200	-237 319
Resultat efter finansiella poster		-64 165	71 814
Årets resultat		-64 165	71 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	61 462 273	62 618 965
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 950	-
		<u>61 473 223</u>	<u>62 618 965</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 473 723</u>	<u>62 619 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51	1 540
Övriga fordringar		5 801	3 529
Avräkningskonto HSB Södertälje		761 972	856 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 340	41 766
		<u>819 164</u>	<u>903 639</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	10 048	10 048
Summa omsättningstillgångar		<u>829 212</u>	<u>913 687</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 302 935</u>	<u>63 533 152</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 184 000	36 184 000
Fond för yttre underhåll		3 058 403	2 869 471
		39 242 403	39 053 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		114 317	231 435
Årets resultat		-64 165	71 814
		50 152	303 249
Summa eget kapital		39 292 555	39 356 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 731 809	11 822 809
		11 731 809	11 822 809
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 699 786	11 752 786
Leverantörsskulder		151 314	204 263
Skatteskulder		5 018	4 945
Övriga kortfristiga skulder	12	25 929	30 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	396 524	361 138
		11 278 571	12 353 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 302 935	63 533 152

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.

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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 132 552	3 132 552
Hyror	29 200	22 110
El-avgifter	170 761	137 197
Övriga intäkter	15 078	20 323
Summa	3 347 591	3 312 182

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	254 536	307 630
Fastighetsskötsel	175 527	173 057
Försäkringar	29 978	22 068
Kommunal fastighetsavgift	61 965	60 165
Löpande underhåll	280 052	129 739
Sophantering	62 138	64 622
Samfällighetsavgift	82 500	99 000
Uppvärmning	352 860	414 184
Vatten och avlopp	88 229	73 156
Övrigt externa kostnader	10 129	6 395
Summa	1 397 914	1 350 016

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	140 652	138 356
Föreningsverksamhet	15 709	21 695
Konsultarvoden	17 036	24 438
Kreditupplysningar	1 500	875
Kontorsmaterial och trycksaker	11 327	4 987
Medlemsavgift HSB	18 500	18 500
Pantförskrivningsavgifter	6 045	9 025
Revisionsarvoden	10 200	10 288
Telefoni	24 246	16 841
Överlåtelseavgifter	8 114	10 151
Övriga förvaltningskostnader	4 150	20 807
Summa	257 479	275 963

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader, invändigt	-	46 375
Gemensamma utrymmen, tvättsuga	-	39 693
Gemensamma utrymmen	170 631	-
Summa	170 631	86 068

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	74 000	74 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	18 750	22 200
Övriga arvoden	12 250	17 458
Sociala avgifter	16 573	24 841
Övriga personalkostnader	7 425	2 400
Summa	132 998	145 399

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2121.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: år 2002.

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	68 504 075	68 010 575
Ingående anskaffningsvärden mark	2 300 000	2 300 000
Årets investering byggnader		493 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 804 075	70 804 075
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 185 110	-7 038 526
Årets avskrivningar	-1 156 692	-1 146 584
Utgående ackumulerad avkrivning	-9 341 802	-8 185 110
Redovisat värde vid årets slut	61 462 273	62 618 965
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	42 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	13 200 000	10 400 000
Summa	55 200 000	48 400 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 875	5 875
Nyanskaffningar	13 688	
Utgående anskaffningsvärde	19 563	5 875
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 875	-5 875
Årets avskrivning enligt plan	-2 738	
Utgående avkrivning enligt plan	-8 613	-5 875
Utgående redovisat värde	10 950	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	51 339	41 765
Summa	51 339	41 765

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto	10 048	10 048
Summa	10 048	10 048

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,41%	2021-09-24	4 483 602	4 503 602
Swedbank Hypotek	0,89	rörlig	3 181 418	3 681 418
Swedbank Hypotek	1,51%	2022-10-25	5 118 207	5 218 207
Swedbank Hypotek	0,89	rörlig	6 898 368	6 922 368
Swedbank Hypotek	1,72%	2020-03-25	2 750 000	3 250 000
Summa			22 431 595	23 575 595

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 144 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	9 555 786
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 731 809
	22 431 595

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 576 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 855 595

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 400 000	34 400 000
Summa	34 400 000	34 400 000

Not 12 Övriga skulder

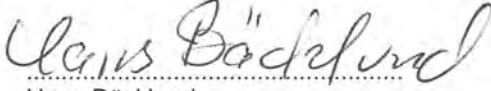
	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	6 954	11 588
Personalens källskatt	15 450	16 023
Redovisningskonto för moms	3 525	2 880
Summa	25 929	30 491

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	253 998	271 488
Upplupna räntekostnader	19 406	22 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 120	66 971
	396 524	361 138

Underskrifter


Södertälje den 23/2 2020


.....
Hans Bäcklund


.....
Els-Mari Larsson


.....
Håkan Rehn



.....
Daisy Persson

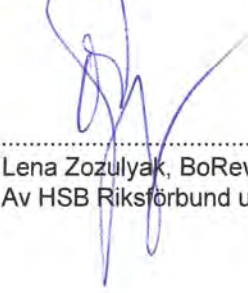

.....
Eva Tolstoy


.....
Gösta Ahlin


.....
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den ..2020-04-06


.....
Ulf Schlyter
Av föreningen vald revisor


.....
Lena Zozulyak, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manegen i Södertälje, org.nr. 716420-4344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manegen i Södertälje 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Manegen i Södertälje 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:

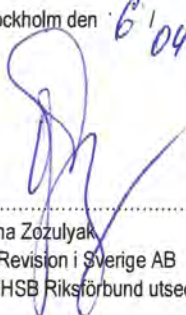
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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 6/04 2020


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


.....
Ulf Schlyter
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Manegen i Södertälje

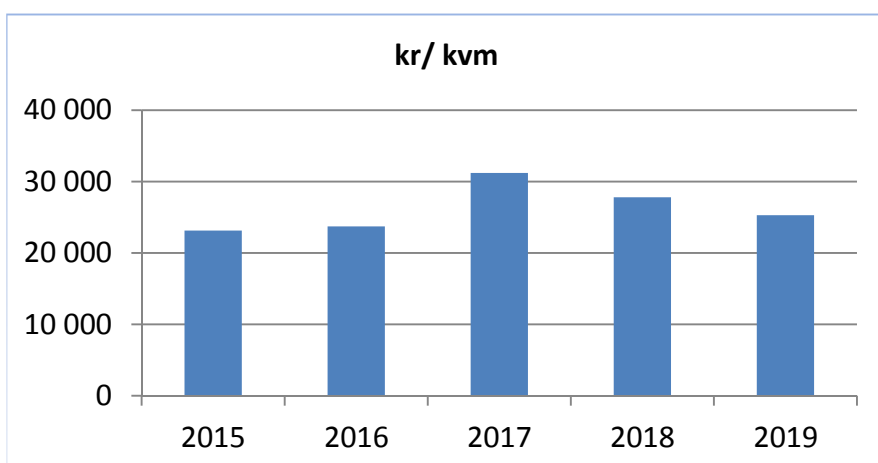
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

De årliga städdagarna med efterföljande korvgrillning hölls den 5 Maj och den 12 Oktober. Sensommarfesten gick av stapeln den 30 Augusti .

Försäljningspris

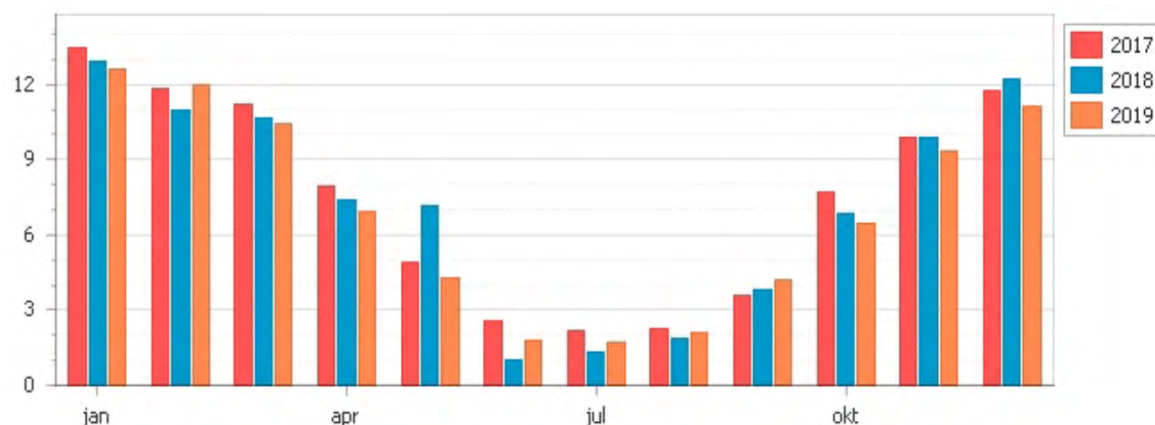
Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

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

	2017	2018	2019
Energivolyum i kWh/m ²	89	86	83



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.

