



## HSB Brf Västliden i Tullinge



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Västliden i Tullinge

Org.nr. 712800-1570

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01-2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-01-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sirius 57 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1982. Föreningen är även del i samfällighetsföreningen Sirius som äger och förvaltar fastigheten Sirius 1 i Botkyrka kommun.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
122	bostäder (bostadsrätt)	13 047,5
1	föreningslokal	108
52	p-platser	
122	garageplatser	

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 123 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

##### Styrelse

Jessica Brozin Forsberg	ordförande
Mattias Lindgren	vice ordförande
Ulrika Söder	sekreterare
Anders Kronhamn	ledamot
Raffaele Mandoli	ledamot
Nikolas Miliarakis	ledamot



Josef Rudenlöv	ledamot
Bitte Sehlin	ledamot
Rasmus Hansen	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Brozin Forsberg, Mattias Lindgren, Anders Kronhamn, Nikolas Miliarakis och Josef Rudenlöv.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Fredrik Otternäs med Robin Birgestam som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Alexandra Stålnacke som ordförande, samt Jan Andersson.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Anders Kronhamn med Ulrika Söder som suppleant.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ekonomisk förening till en kostnad om 458 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 220 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV återvinning	Sophantering
Comhem	Tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Bee Charging Solutions	El-laddplatser
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Vinn Transport AB	Snö- och halkbekämpning


## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2019 Installation av el-laddningsinfrastruktur i föreningens garage, samt 11 laddpunkter

2019 Installation av vattenläckagelarm under diskbänk i samtliga lägenheter

2019 Färdigställande av markentreprenad slutligen innefattande 37 punkter i föreningens utemiljö 

2018 Radonmätning av lägenheter  
 2018 Upphandling och påbörjan av markentreprenad innefattande 24 punkter i föreningens utemiljö  
 2017 Byte av resterande 66 st garageportar i föreningens garage  
 2017 Utbyte av sopskåp från trä till betongskåp  
 2017 Utbyte av områdets strålkastare till ledstrålkastare  
 2016 Renovering av betonggaragelänga samt byte av 20st garageportar i längan.  
 2016 Pumpar i undercentralen  
 2015 Ny områdesbelysning  
 2015 Ommålning av garagelängor  
 2014 Indragning av fibernät  
 2014 Återställning av takstolar på inredda vindar  
 2014 Reparation av tak på 2-våningshus  
 2013-2014 OVK och sotning  
 2013 Stamspolning och statuskontroll avloppsnät  
 2012 Gymnustrustning till föreningshuset  
 2011-2012 Ommålning fasader radhus

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

2020 OVK i samtliga lägenheter. Till följd av årets Covid-19-pandemi har arbete ännu inte fullt ut färdigställt. Slutliga åtgärder sker under början av 2021  
 2020 Nya energideklarationer av föreningens byggnader  
 2020 Installation av ytterligare 4 laddpunkter  
 2020 Framtagning av gestaltungsprogram för föreningens 5 olika grön- och lekrområden  
 2020 Ombyggnation av grönstruktur och lekutrustning vid blå och röda lekplatsen  
 2020 komplettering av SMART-boxar för gnagarbekämpning

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av under hösten 2019. Vid inre besiktning installerades vattenläckagelarm under samtliga diskbänkar. Vid besiktningen framkom att två badrum hade så pass allvarliga fel att dessa behövde åtgärdas. Dessa badrum har åtgärdats efter anmodan.

Utöver de allvarigare bristerna i badrummen konstaterades flera mindre brister i så väl föreningens som boendes ansvar och brev med de mindre bristerna har delats ut till berörda. I de fall bristerna ankom på föreningen att åtgärda har dessa åtgärdats, förutom brister kopplade till ventilation. Dessa brister kommer att åtgärdas i samband med att föreningen fullföljer ventilationskontrollen.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 1 000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Mossbekämpning tak samt fallskyddsåtgärder	3 000 tkr
2022/23	Målning fasader	5 500 tkr
2024	Renovering Borgen	2 000 tkr <i>X</i>

2026	Övre lekområdet	1 000 tkr
2026/27	Fönsterbyte	5 000 tkr
2027	Målning garagelängor	1 000 tkr

Inför ommålningen har medel sparats och en extra amortering om 2 000 000kr genomfördes 2019 som del i den finansieringen. Dessa medel planeras nybelånas inför ommålningen. Övriga planerade åtgärder avses finansieras med egna medel inom budget.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 825 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att lämna avgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 960 346 kr. Under året har föreningen amorterat 1 363 115 kr.

Styrelsen konstaterar att årsavgifterna nu kunnat kvarstå på samma nivå de senaste 6 åren. Avgiftsnivån är utifrån en jämförelse med konsumentprisindex nu nere i nivå med vad årsavgiften var runt sekelskiftet 2000. Styrelsen konstaterar också att föreningens låneskuld passerat under 5000kr/kvm. Detta beror i stor grad på de senaste årens gynnsamma ränteläge som möjliggjort så väl amorteringar som investeringar, samt ett medvetet arbete från flera styrelser genom det senaste decenniet med att minska föreningens låneskuld.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför


Styrelsen fortsätter arbetet med att prioritera amorteringen av föreningens låneskuld. Hög amortering leder till att vi på sikt minskar föreningens lån och därmed även föreningens räntekostnader. Under de senaste åren har ränteutvecklingen varit mycket gynnsam. Ränteläget är gynnsamt på grund av omvärldsfaktorer. Räntor är en tung post i föreningens omkostnader, framtidens ränteförändringar kommer påverka föreningens ekonomi.

### Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, grönområdesskötsel, upphandling av snöröjning samt kundtjänst. Samtliga avtal har under året setts över, omförhandlats och moderniserats.

Föreningen har avtal med Bee Charging Solutions för leverans och drift av Laddboxar till föreningens garage – till de boende som köpt tjänsten. Föreningen har också ett avtal för skadedjursbekämpningsstationer med Anticimex samt parkeringsövervakning från Aimo.

### Aktiviteter

Till följd av Covid-19 och de restriktioner som pandemin medfört har föreningens städdagar, vår och höst, ställts in. Årets stämma genomfördes på ett smittsäkert vis i större lokal och med gott om utrymme för alla deltagande. Styrelsen har under stor del av året förändrat styrelsemötena från fysiska till digitala möten för att motverka smittspridning samt möjliggöra att samtliga ledamöter kan delta. 

Föreningen har under året tagit fram gestaltningsförslag med hjälp av landskapsarkitekter avseende föreningens fem grön- och lekgrändar. Att modernisera utemiljön är välbehövligt och med de ritningar som nu tagits fram skapas en sammanhängande tanke för hela området. Två av områdena har därefter upphandlats och byggts om i enlighet med de framtagna ritningarna.

Styrelsen har arbetat fram en nedbrytning av årsavgiften på månads- och lägenhetsbasis. Detta för att på ett mer lätt överskådligt sätt tydliggöra för medlemmarna hur föreningens ekonomi fördelas. Uppgifterna har delgetts via brevlåda och på anslagstavlor i form av EkonomiNytt.

Föreningens anslagstavlor är utbytta under året, detta i enlighet med tidigare motion till föreningsstämman.

Jacksons Trädvård har under året på föreningens uppdrag inventerat föreningens befintliga träd. Risker och skador noterades och har därefter åtgärdats genom beskärning eller fällning.

Bekämpning av gnagare har utökats och ytterligare några SMART-boxar har installerats i området. En uppmaning kring förebyggande åtgärder har också utdelats till samtliga boende.

Inkommande vattenledningar till respektive radhuslängor har inspekterats där likartade brister konstaterats på flera platser. Dessa brister har därefter åtgärdats.

Styrelsen har avropat nya givare till samtliga lägenheter för en bättre styrning av inomhustemperaturen. Givarna kommer att installeras 2021, när arbete kan ske på smittsäkert sätt.

Arbete med framtagande av nyttjanderättsavtal avseende skötselutrymme och disponerade garage har fortgått under året. Förhoppningsvis kan arbete färdigställas under 2021 och därefter presenteras i färdig utformning.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Vid entreprenader inom området arbetar föreningen noggrant med uppföljning av inbyggda nya kemikalier samt uppföljning av avfallshanteringen av anlåtade entreprenörer.

I föreningen sker sortering av matavfall. Matavfallet hämtas av SRV återvinning. Rätt sorterat minskas avfallsmängden med 40% per hushåll och år.

Under 2020 har föreningen arbetat vidare med åtgärdsåtgärder för de radhus som haft förhöjda värden av radon. Korttidsmätning har visat att vidtagna åtgärder varit effektiva i de flesta lägenheter. Radonsugar har upphandlats och kommer att installeras i sex stycken lägenheter under första kvartalet 2021. Resultaten av samtliga långtidsmätningar finns publicerade på föreningens hemsida.

Föreningen har under året beställt och erhållit nya energideklarationer för föreningens fastigheter, dessa ska enligt lag uppdateras vart 10 år.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. 



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr *	832	839	834	835	836
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 510	2 731	3 091	3 186	3 009
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	825	825	825	825	825
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr *	147	144	146	144	144
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr *	59	62	73	91	109
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr *	4 634	4 776	5 034	5 137	5 239
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 381	4 332	3 109	3 009	2 250
Soliditet %	25,9	23,4	19,9	16,7	13,0
Sparande kr/m <sup>2</sup> *	315	320	352	355	331
Räntekänslighet	6	6	6	6	6

\*Per 2020-12-31 beräknas dessa på totalytan, inklusive föreningslokalen

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>3 791 600</b>	<b>0</b>	<b>4 331 666</b>	<b>3 773 501</b>	<b>2 731 308</b>	<b>19 633 075</b>
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			1 483 000	-1 483 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-18 500	18 500		
Årets resultat balanserad i ny räkning				2 731 308	-2 731 308	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			750 000	-750 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-165 538	165 538		
Årets resultat 2020					2 510 031	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 791 600</b>	<b>0</b>	<b>6 380 628</b>	<b>9 460 847</b>	<b>2 510 031</b>	<b>22 143 106</b>

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


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 460 847
Årets resultat	2 510 031
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>11 970 878</b>

Styrelsen föreslår följande; 

Balanseras i ny räkning

11 970 878 



**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 949 767	10 950 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 564	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 996 331</b>	<b>10 950 147</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-5 578 263	-5 436 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 842	-332 170
Underhåll enligt plan	Not 6	-165 538	-18 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 259	-194 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 470 726	-1 423 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 715 628</b>	<b>-7 404 334</b>

**Rörelseresultat****3 280 703**      **3 545 812****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 345	821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 495	-815 025
Övriga finansiella poster	Not 9	-523	-300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-770 673</b>	<b>-814 504</b>

**Årets resultat****2 510 031**      **2 731 308** *x*



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

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10, 16	78 022 517	79 129 378
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 001 385	283 392
Inventarier och installationer	Not 12	10 570	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 034 472</b>	<b>79 412 770</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****80 034 972****79 413 270****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 178	0
Avräkningskonto HSB		4 878 350	4 017 454
Övriga kortfristiga fordringar		62 283	62 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	400 628	360 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 342 440</b>	<b>4 440 014</b>

Kassa

4 336

987

Bank

Not 15

29 611

26 617

**Summa kassa och bank****33 947****27 604****Summa omsättningstillgångar****5 376 387****4 467 619****Summa tillgångar****85 411 359****83 880 889**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	3 791 600	3 791 600
Fond för yttre underhåll	6 380 628	4 331 666
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 172 228</b>	<b>8 123 266</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	9 460 848	8 778 501
Årets resultat	2 510 031	2 731 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 970 879</b>	<b>11 509 810</b>

### Summa eget kapital

**22 143 107**      **19 633 076**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	31 164 766	45 638 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 164 766</b>	<b>45 638 961</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	29 795 580	16 684 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	187 415	187 415
Leverantörsskulder		711 790	653 956
Aktuell skatteskuld	Not 18	58 047	83 610
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	72 115	68 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 278 539	930 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 103 486</b>	<b>18 608 851</b>

### Summa skulder

**63 268 252**      **64 247 812**

### Summa eget kapital och skulder

**85 411 359**      **83 880 889**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

### Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 2-82 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 60 582 574 kr.

### Övrigt

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

<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	10 762 416	10 762 416
	Hysesintäkt garage och bilplatser	99 520	99 680
	Övriga intäkter i verksamheten	20 000	20 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 010	26 804
	Övriga fakturerade kostnader	0	174
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 821	41 073
		<b>10 949 767</b>	<b>10 950 147</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	46 564	0
		<b>46 564</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-764 532	-318 135
	El	-89 094	-88 867
	Uppvärmning	-1 356 530	-1 369 894
	Vatten	-485 173	-414 602
	Renhållning	-191 540	-198 653
	Bevakningskostnader	-25 076	0
	TV, bredband, iptelefoni	-128 773	-137 112
	Obligatoriska besiktningar	-3 794	0
	Serviceavtal	-34 741	-134 123
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-598 516	-774 647
	Förvaltningskostnader	-457 777	-720 223
	Försäkringar	-308 054	-279 154
	Fastighetsskatt	-1 026 927	-990 027
	Övriga driftskostnader	-107 737	-10 881
		<b>-5 578 263</b>	<b>-5 436 318</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 000	-10 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 624	-25 401
	Föreningsverksamhet	-3 250	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 334	-9 266
	Konsulter	-98 491	-99 714
	Förbrukningsinventarier	-10 287	-55 640
	Medlemsavgifter HSB	-61 340	-61 340
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-42 922	-56 528
	Stämma och styrelse	-10 594	-13 481
		<b>-280 842</b>	<b>-332 170</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-165 538	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-18 500
		<b>-165 538</b>	<b>-18 500</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-159 598	-127 350
	Övriga arvoden	-7 000	-7 000
	Övriga personalkostnader	0	-10 181
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-50 661	-43 355
	Utbildning	0	-3 250
		<b>-220 259</b>	<b>-194 136</b>



<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 214 485	-1 191 896
Markanläggningar	-250 957	-231 314
Inventarier	-5 285	0
	<u>-1 470 726</u>	<u>-1 423 210</u>

<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Låneavi avgifter	-523	-300
	<u>-523</u>	<u>-300</u>



**Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 264 560	90 264 560
Omklassificering	225 892	0
Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 421 399	740 722
Årets investering markanläggning/markinventarier	132 689	2 680 677
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 044 540</b>	<b>102 685 959</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-22 952 963	-21 761 067
Årets avskrivningar byggnader	-1 214 485	-1 191 896
Ingående avskrivningar markanläggningar	-603 619	-372 305
Årets avskrivningar markanläggningar	-250 957	-231 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 022 023</b>	<b>-23 556 581</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>78 022 517</b>	<b>79 129 378</b>
Bokförda värden byggnader	66 323 004	67 311 597
Bokförda värden mark	9 000 000	9 000 000
Bokförda värden markanläggningar	2 699 513	2 817 780

**Fastighetsbeteckning: Sirius 75**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	114 144 000	84 255 000	198 399 000	198 399 000
		<b>115 358 485</b>	<b>84 255 000</b>	<b>199 613 485</b>	<b>198 399 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	283 392	31 250
Årets investering, markentreprenad	0	2 649 427
Årets Investering, laddpunkter etapp 1	107 500	0
Avgår bidrag laddpunkter Naturvårdsverket	-165 000	0
Årets Investering, laddpunkter etapp 2	139 290	0
Årets Investering utemiljö	1 862 095	283 392
Omklassificering laddpunkter etapp 1 Byggnader & Mark	-225 892	-2 680 677
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>2 001 385</b>	<b>283 392</b>

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	176 601	176 601
Årets investeringar	15 855	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>192 456</b>	<b>176 601</b>
Ingående avskrivningar	-176 601	-176 601
Årets avskrivningar	-5 285	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-181 886</b>	<b>-176 601</b>

**Utgående bokfört värde 10 570**

0

<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 628	360 000
	<b>400 628</b>	<b>360 000</b>

<b>Not 15 Bank</b>		
Swedbank	36	36
Swedbank penningmarknadskonto	10 555	10 555
Swedbank betalkort	19 019	16 026
	<b>29 610</b>	<b>26 617</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB		1,12%	2025-05-09	4 525 070	57 395
SBAB		1,44%	2021-09-21	8 050 000	100 000
SBAB		0,78%	2021-12-16	2 950 647	62 822
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	5 797 816	0
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	516 375	40 500
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	1 409 222	0
Stadshypotek AB		1,14%	2021-12-01	9 699 246	220 436
Stadshypotek AB		1,31%	2023-03-01	3 476 748	350 000
Stadshypotek AB		1,36%	2023-03-01	11 073 691	250 252
Stadshypotek AB		1,59%	2024-03-01	5 615 863	60 876
Stadshypotek AB		0,86%	2024-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB		0,86%	2024-09-01	2 845 668	230 000
				<b>60 960 346</b>	<b>1 372 281</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**31 164 766**
**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	77 763 100	77 763 100
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 763 100</b>	<b>77 763 100</b>

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	187 415	203 782
Uttag	0	-16 367
	<b>187 415</b>	<b>187 415</b>

<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	58 047	83 610
	<b>58 047</b>	<b>83 610</b>

<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	5 000	5 000
Personalens källskatt	25 455	20 265
Arbetsgivaravgifter	26 660	21 224
Övriga kortfristiga skulder	15 000	22 344
	<b>72 115</b>	<b>68 833</b>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	193 977	2 706
Upplupna räntekostnader	52 159	56 741
Upplupen revision	11 000	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	835 499	799 914
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 904	60 377
	<b>1 278 539</b>	<b>930 538</b>

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av v ikt finns att notera.

Tullinge 24/3 2021



Anders Kronhamm



Bitte Sehlin



Jessica Brozin



Josef Rudenlöv



Mattias Lindgren



Nikolas Miliarakis



Raffaele Mandoli

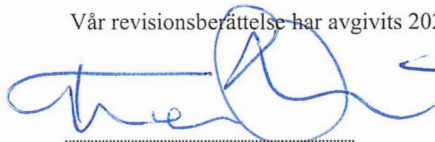


Rasmus Hansen



Ulrica Söder

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09



Fredrik Otternäs  
Revisor vald av föreningsstämman



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbundet



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västliden i Tullinge, org.nr. 712800-1570

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västliden i Tullinge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Västliden i Tullinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Tullinge den 9/4 2021

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Otternäs  
Av föreningen vald revisor









## 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.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

