



HSB Brf Gullriset i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2019



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 Gullriset i Tullinge

Org.nr. 712800-1737

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-09-30.

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Castor1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982-1983.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
293	bostäder (bostadsrätt)	25 017
15	p-platser	
310	garageplatser	

I föreningen finns föreningslokal, gästlägenhet, bastu, gymlokal samt förråd till alla lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 294 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Berndt Åke Ericsson

ordförande

Alf Linder

vice ordförande

Marie Tropp

sekreterare


Stefan Johansson

ledamot

Benita Hägg

ledamot

Mattias Hermansson

ledamot 

Jimmy Pettersson

ledamot

Mathias Axner Serrander

ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berndt Åke Ericsson, Marie Tropp, Stefan Johansson och Benita Hägg. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Werner som ordförande, samt Claes Cassel och Stefan Söderström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Berndt Åke Ericsson och Alf Linder som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Lena Almqvist som sammankallande, Gun-Britt Bergman, Margareta Bäckman och Subani Lönnqvist.

Fritidskommittén har ansvarat för vår- och höststädning. Kommittén har även anordnat tio torsdagsfika-möten, sommarfika med tårta på innergården samt glöggafton. De arrangerade även en resa till Furuvik och en julmarknadsresa till Skokloster.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 539 tkr.

Som vicevärd har Bo Hartwing fungerat. Arvodet för detta har under året uppgått till 75 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 274 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södertörn

HSB Södertörn

Lindalens Trädgård AB

Södertörns Fjärrvärme

Vattenfall

Bodens Energi

Presto

Com Hem och Bredbandsbolaget

Städexperten PADI

SRV

Katto-Tutka

Avtalstyp

avtal om ekonomi och fastighetsförvaltning

avtal om fastighetsskötsel, driftteknik och kundtjänst

avtal om trädgårdsskötsel och snöröjning

avtal om uppvärmning

avtal om elnät

avtal om elförbrukning

avtal om brandskydd

avtal om bredband & tv

avtal om städning

avtal om sophantering

avtal om yttertakservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Under år 2016 totalrenoverades föreningens yttertak samt övre balkongtak.

Under år 2017-2018 genomfördes byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter).

Under året har renovering och modernisering av samtliga nio hissar utförts. Upprustning och förnyelse av lekplatsen har påbörjats. Installation av postboxar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-05. Vid besiktningen framkom inga väsentliga fel eller brister.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Kommande underhållsåtgärder/investeringar för föreningen:

År 2020 färdigställande av lekplatsen. 2020-2021 renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus. Fasad- och balkongtvätt. 2022 obligatorisk ventilationskontroll (OVK). 2024 stamspolning. Renovering av föreningens rörsystem ligger mer än tio år framåt i tiden.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade för år 2020. Styrelsen anser därmed att årsavgifterna för 2020 ligger i linje med föreningens 5-årsplan. Parkeringsplatserna i garaget höjs med 30 kr/plats och månad.

De stora underhållsinvesteringarna tak, fönster, lokalomvandling och hissrenovering uppgick till ca 38 milj. kr och har finansierats med egna medel. Det har möjliggjorts genom en kombination av åtgärder. Avgiftshöjningar och en hård kostnadspress, med flera omförhandlade avtal, samt försäljning av de tre nya bostadsrätterna har givit ett starkt tillskott till föreningens kassaflöde.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 99 949 885 kr. Under året har föreningen amorterat 1 038 259 kr.

Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindingstider. Av föreningens lån är ca 31 % med rörlig ränta och 69 % med bunden ränta på olika löptider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi har fortfarande många lägenheter som har våtrum i ursprungligt skick. Detta utgör en väsentlig risk för vattenskador om de ej snarast åtgärdas av bostadsrättsinnehavarna.

Taxehöjningar kan befaras vad gäller el, vatten och fjärrvärme. En oklarhet råder om en eventuell höjning av fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar.

Aktiviteter

Nyttjande av våra lokaler:

Gästlägenheten har varit uthyrd 117 nätter. Föreningslokalen har varit bokad 39 ggr. Till gymmet har 57 abonnemang/kort sålts under året. Bastun används flitigt.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som föreningen ingått med HSB Södertörn.

Källsortering av matavfall pågår och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller vår och höst.

Föreningen övervakar kontinuerligt kall- och varmvattenflödena via undercentralen.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 294.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	740	733	742	715	680
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 469	4 613	5 731	4 512	1 757
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr *)	702	702	702	689	656
Energikostnad/m ² totalyta, kr	127	127	122	120	121
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	87	98	105	115	131
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 995	4 034	4 113	4 158	4 203
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	15 436	14 739	12 734	8 801	7 034
Soliditet %	30,9	28,3	18,6	19,2	16,3
Sparande kr/m ²	343	331	314	254	172
Räntekänslighet	6	6	6	6	6

*) I årsavgiften ingår avsättning till inre fond och påverkar avgiften med 332 995 kronor

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	Resultat	
Belopp vid årets ingång	7 827 320	8 560 949	14 739 381	6 324 432	4 612 693	42 064 775
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 987 000	-1 987 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 290 741	1 290 741		
Balanserad i ny räkning				4 612 693	-4 612 693	
Årets resultat					5 468 927	
Belopp vid årets slut	7 827 320	8 560 949	15 435 640	10 240 866	5 468 927	47 533 702

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	10 240 866
Årets resultat	5 468 927
Summa till stämmans förfogande	15 709 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-4 000 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	527 930
Balanseras i ny räkning	12 237 723

RESULTATRÄKNING

Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>18 515 218</u>	<u>18 359 708</u>
Summa rörelseintäkter		18 515 218	18 359 708

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-6 976 280	-6 928 001
Övriga externa kostnader	Not 4	-342 182	-348 653
Underhåll enligt plan	Not 5	-527 930	-1 290 741
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-438 918	-353 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 594 072	-2 384 309
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>0</u>	<u>-5 347</u>
Summa rörelsekostnader		-10 879 381	-11 310 389

Rörelseresultat

7 635 836 **7 049 319**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 550	17 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 178 460</u>	<u>-2 454 012</u>
Summa finansiella poster		-2 166 910	-2 436 626

Årets resultat

5 468 927 **4 612 693** *x*

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	147 931 161	142 177 986
Inventarier och installationer	Not 10	41 063	69 520
Summa materiella anläggningstillgångar		147 972 223	142 247 506

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

147 972 723 **142 248 006**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		13 533	8 641
Avräkningskonto HSB		4 490 976	3 980 913
Övriga kortfristiga fordringar		30 779	8 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	386 602	403 379
Summa kortfristiga fordringar		4 921 890	4 401 626

Bank

Not 13 1 037 556 2 026 523

Summa kassa och bank

1 037 556 **2 026 523**

Summa omsättningstillgångar

5 959 446 **6 428 149**

Summa tillgångar

153 932 169 **148 676 155**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		7 827 320	7 827 320
Upplåtelseavgifter		8 560 949	8 560 949
Fond för yttre underhåll		15 435 640	14 739 381
Summa bundet eget kapital		31 823 909	31 127 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 240 866	6 324 432
Årets resultat		5 468 927	4 612 693
Summa fritt eget kapital		15 709 793	10 937 125

Summa eget kapital

47 533 702	42 064 775
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	68 008 363	69 030 583
Summa långfristiga skulder		68 008 363	69 030 583

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	31 941 522	31 957 548
Medlemmarnas inre fond	Not 15	2 479 949	2 401 839
Leverantörsskulder		1 023 506	915 915
Aktuell skatteskuld	Not 16	59 349	75 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	124 731	92 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 761 047	2 137 790
Summa kortfristiga skulder		38 390 104	37 580 797

Summa skulder

106 398 467	106 611 380
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

153 932 169	148 676 155
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 84 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 stämman.

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 70 922 370 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. <

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	17 572 308	17 537 113
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 061 226	1 015 943
	Hysesintäkt övrigt	25 037	28 020
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 834
	Övriga intäkter i verksamheten	111 897	95 442
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 413	10 898
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	61 548	-2 180
	Övriga fakturerade kostnader	3 000	100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 785	7 207
		18 515 218	18 359 708
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-606 708	-661 292
	El	-721 893	-728 476
	Uppvärmning	-1 806 005	-1 849 325
	Vatten	-643 772	-597 294
	Renhållning	-331 627	-328 988
	TV, bredband, iptelefoni	-114 509	-114 398
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 663
	Serviceavtal	-23 193	-61 234
	Hissar serviceavtal & besiktning	-42 951	-42 003
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 265 778	-1 163 630
	Förvaltningskostnader	-539 889	-546 646
	Försäkringar	-325 778	-314 529
	Fastighetsskatt	-492 511	-443 961
	Övriga driftskostnader	-61 667	-74 563
		-6 976 280	-6 928 001
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 200	-21 300
	Kostnader överlåtelse och panter	-72 763	0
	Kontorsutrustning och -material	-22 295	-3 485
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 659	-17 135
	Konsulter	0	-93 030
	Förbrukningsinventarier	-27 346	-15 827
	Medlemsavgifter HSB	-146 300	-146 300
	Stämman och styrelse	-31 619	-51 576
		-342 182	-348 653
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-85 298	0
	Underhåll installationer	-120 823	-665 054
	Underhåll mark och utemiljö	-321 809	-625 687
		-527 930	-1 290 741
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-145 844	-143 546
	Vicevärdarvode	-74 678	-47 900
	Övriga arvoden	-71 122	-44 000
	Övriga personalkostnader	-63 568	-52 501
	Revisionsarvode	-8 400	-8 250
	Sociala avgifter	-64 386	-53 392
	Utbildning	-10 920	-3 750
		-438 918	-353 338

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 565 614	-2 353 825
Installationer	-6 077	-8 103
Inventarier	-22 381	-22 381
	<u>-2 594 072</u>	<u>-2 384 309</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-5 347
	<u>0</u>	<u>-5 347</u>

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		161 879 359	138 361 147		
Omklassificering		0	23 518 212		
Årets investering byggnader, hissar, fastighetsboxar		8 318 789	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		15 907 700	15 907 700		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		186 427 812	177 787 059		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-35 609 072	-33 255 247		
Årets avskrivningar byggnader		-2 565 614	-2 353 825		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-38 174 687	-35 609 073		
Utgående bokfört värde		147 931 161	142 177 986		
Bokförda värden byggnader		132 023 461	126 270 287		
Bokförda värden mark		15 907 700	15 907 700		
Fastighetsbeteckning:	Castor 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	217 000 000	80 000 000	297 000 000	240 000 000
Lokaler		4 720 000	4 185 000	8 905 000	5 222 000
		221 720 000	84 185 000	305 905 000	245 222 000

Not 10 Inventarier och installationer		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		1 331 746	1 311 871
Årets investeringar		0	19 875
Utgående anskaffningsvärden		1 331 746	1 331 746
Ingående avskrivningar		-1 262 226	-1 231 743
Årets avskrivningar		-28 458	-30 483
Utgående avskrivningar		-1 290 683	-1 262 226
Utgående bokfört värde		41 063	69 520

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring		0	102 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		386 602	300 414
		386 602	403 379

Not 13 Bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		1 480	1 480
SBAB		746 887	1 735 854
Handelsbanken		289 189	289 189
		1 037 556	2 026 523

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,66%	2025-09-01	10 214 167	106 676
Stadshypotek AB		0,51%	2020-12-03	8 961 700	89 616
Stadshypotek AB		2,97%	2027-09-01	11 241 198	115 000
Stadshypotek AB		0,46%	2020-12-03	9 330 748	93 308
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	12 053 992	122 064
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	8 539 504	86 256
Stadshypotek AB		0,76%	2020-09-01	12 626 854	126 584
Stadshypotek AB		2,23%	2026-12-01	4 534 864	45 808
Stadshypotek AB		2,66%	2022-09-01	22 446 858	236 908
				99 949 885	1 022 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

68 008 350
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	127 484 000	127 484 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 401 839	2 069 005
Avsättning	332 996	332 834
Uttag	-254 886	0
	2 479 949	2 401 839

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	59 349	75 281
	59 349	75 281

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	33 428	35 409
Övriga kortfristiga skulder	91 303	57 014
	124 731	92 423

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

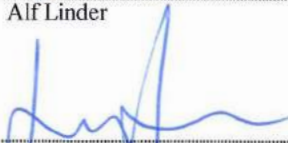
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	300 782	325 053
Upplupna räntekostnader	141 344	183 562
Upplupen revision	22 200	21 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 476 700	1 408 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	820 021	199 673
	2 761 047	2 137 790

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 19/5 2020
Alf Linder
Jimmy Pettersson
Mattias Hermansson
Benita Hägg
Marie Tropp
Stefan Johansson
Berndt-Åke Ericson
Mathias Axner SerranderVår revisionsberättelse har avgivits 2020- 0512Gunnar Henriksson
Revisor vald av föreningsstämman
Jörgen GötehedBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullriset i Tullinge, org.nr. 712800-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullriset i Tullinge 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 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 revisionsssed 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 Gullriset i Tullinge 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.

Tullinge den 12/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Henriksson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

