



HSB Brf Västliden 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 Västliden i Tullinge

Org.nr. 712800-1570

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 2019-01-12.

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:

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 21 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
Anders Kronhamn	sekreterare
Ulrika Söder	ledamot
Raffaele Mandoli	ledamot
Johan Blomster	ledamot

Nikolas Miliarakis	ledamot
Josef Rudenlöv	ledamot
Claes-Göran Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Söder, Raffaele Mandoli, Johan Blomster. 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 Jerry Ljungbäck som ordförande, samt Alexandra Stålnacke och 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 ek för till en kostnad om 477 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 177 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- 2018 Radonmätning av lägenheter
- 2018 Upphandling och påbörjan av markentreprenad innefattande 24 punkter i föreningens utemiljö.
- 2017 Byte av resterande 66st garageportar i föreningens garage
- 2017 Utbyte av sopskåp från trä till betongskåp
- 2017 Utbyte av områdets stålkastare 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 Stampsplning och statuskontroll avloppsnät
- 2012 Gymtrustning till föreningshuset
- 2011-2012 Ommålning fasader radhus

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- 2019 Färdigställande av markentreprenad innefattande 37 punkter i föreningens utemiljö. Bland annat breddning och släntsäkring av inre gångväg vid 247-257, breddning av väg 21-33, omasfaltering gångväg vid lekplatsen Borgen, ny trappa vid föreningshuset mot garagen, L-stöd för rabatt vid 35 samt rivning av rabatt mot "gula villan", 2 nya släntrutschkanor med gummerade lekytor, mm.
- 2019 Installation av el-laddningsinfrastruktur i föreningens garage
- 2019 Installation av vattenläckagelarm under diskbänk i samtliga lägenheter

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB på uppdrag av styrelsen under hösten 2019. Vid inre besiktning installerades vattenläckagelarm under samtliga diskbänkar. Vid besiktningen framkom att två badrum hade så pass allvarliga fel att föreningen anmodat boende om åtgärder.

Utöver de allvarligare 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 under våren 2020 i samband med att föreningen genomför OVK.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder >10 000 tkr under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Renovering rabatter	465 tkr
2020	Lekplatser	500 tkr
2022	Tvättning tak samt målning hängrännor	1 400 tkr
2022	Målning fasader	5 500 tkr
2024/25	Fönsterbyte	2 700tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel inom budget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 825 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att lämna avgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 323 461 kr. Under året har föreningen amorterat 3 354 638 kr, varav 2 000 000 kr var en extraamortering.

Styrelsen konstaterar att årsavgifterna nu kunnat kvarstå på samma nivå de senaste 5 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 under året för första gången i föreningens historia passerade under 5 000 kr/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 de sista åren 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, snöröjning samt kundtjänst. Under året har föreningen tecknat avtal med Bee Charging Solutions för leverans av Laddboxar till föreningens garage – till de boende som köpt tjänsten. Föreningen har också ett avtal för skadedjursbekämpningsstationer med Anticimex samt parkeringsövervakning från Aimo. >C

Aktiviteter

På grund av förändringar i utformningen av det statliga stödet för laddstationer har föreningen under året återbetalat det stöd som beviljades under 2018. Därefter har föreningen på nytt ansökt och beviljats stöd enligt de nya regler som tagits fram av Naturvårdsverket under 2019. Det nya stödet innebär en statlig delfinansiering om 15 tkr per laddstation, vilket för föreningen innebär ett bidrag om 165 tkr för de nu 11 installerade laddstationerna.

Föreningen har arrangerat två välbesökta städdagar (vår och höst). Att vi tillsammans gör vårt område tryggt och snyggt är viktigt men också ett trevligt sätt att umgås med grannar.

Miljö-, energi- och klimatarbete

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

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

Under 2019 har föreningen arbetat vidare med åtgärdslösningar för de radhus som haft förhöjda värden av radon. Korttidsmätning har visat att vidtagna åtgärderna varit effektiva i de flesta lägenheter. Under vintern 2019 - 2020 genomförs därför nya långtidsmätningar för att säkerställa att åtgärderna är tillräckliga för att innehålla riktvärdena. Resultaten av samtliga tidigare genomförda 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	839	834	835	836	834
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 731	3 091	3 186	3 009	208
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	825	825	825	825	825
Energikostnad/m ² totalyta, kr	144	146	144	144	138
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	62	73	91	109	158
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	4 776	5 034	5 137	5 239	5 333
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 332	3 107	3 009	2 250	3 158
Soliditet %	23,4	19,9	16,7	13,0	9,5
Sparande kr/m ²	320	352	355	331	238
Räntekänslighet	6	6	6	6	6

Förändring i eget kapital


	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	3 791 600	0	3 107 068	6 911 970	3 091 129	16 901 767
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 476 000	-1 476 000		
lanspråktagande av yttre fond			-251 402	251 402		
Balanserad i ny räkning				3 091 129	-3 091 129	
Årets resultat					2 731 308	
Belopp vid årets slut	3 791 600	0	4 331 666	8 778 501	2 731 308	19 633 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 778 501
Årets resultat	2 731 308
Summa till stämmans förfogande	11 509 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 483 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	18 500
Balanseras i ny räkning	10 045 309 



RESULTATRÄKNING		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 950 147	10 875 540
Summa rörelseintäkter		10 950 147	10 875 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 436 318	-4 920 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-332 170	-205 137
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 500	-251 402
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-194 136	-199 017
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 423 210	-1 247 498
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-3 388
Summa rörelsekostnader		-7 404 334	-6 827 391
Rörelseresultat		3 545 812	4 048 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		821	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 025	-957 647
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	0
Summa finansiella poster		-814 504	-957 019
Årets resultat		2 731 308	3 091 129

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	79 129 378	77 871 911
Pågående nyanläggningar	Not 11	<u>283 392</u>	<u>31 250</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>79 412 770</u>	<u>77 903 161</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar79 413 270 77 903 661**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	7 305
Avräkningskonto HSB		4 017 454	6 365 181
Övriga kortfristiga fordringar		62 560	62 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>360 000</u>	<u>362 681</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 440 014</u>	<u>6 797 933</u>

Kassa		987	787
Bank	Not 14	<u>26 617</u>	<u>48 868</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>27 604</u>	<u>49 655</u>

Summa omsättningstillgångar4 467 619 6 847 588**Summa tillgångar**83 880 889 84 751 249



HSB - till för oss hjälper oss

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 791 600	3 791 600
Fond för yttre underhåll	4 331 666	3 107 068
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 123 266</u>	<u>6 898 668</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 778 501	6 911 970
Årets resultat	2 731 308	3 091 129
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>11 509 810</u>	<u>10 003 099</u>

Summa eget kapital

19 633 076 16 901 768

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	45 638 961	33 909 263
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>45 638 961</u>	<u>33 909 263</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 684 500	31 768 836
Medlemmarnas inre fond	Not 16	187 415	203 782
Leverantörsskulder		653 956	427 416
Aktuell skatteskuld	Not 17	83 610	83 395
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	68 833	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	930 538	1 436 790
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 608 851</u>	<u>33 940 219</u>

Summa skulder

64 247 812 67 849 482

Summa eget kapital och skulder

83 880 889 84 751 249

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 3-83 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

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 60 582 574 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. X

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 762 416	10 762 416
	Hysesintäkt garage och bilplatser	99 680	99 257
	Övriga intäkter i verksamheten	20 000	20 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 804	-7 546
	Övriga fakturerade kostnader	174	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	41 073	1 413
		10 950 147	10 875 540
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-318 135	-285 834
	El	-88 867	-74 102
	Uppvärmning	-1 369 894	-1 415 722
	Vatten	-414 602	-414 086
	Renhållning	-198 653	-207 604
	TV, bredband, iptelefoni	-137 112	-132 755
	Serviceavtal	-134 123	-63 652
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-774 647	-559 425
	Förvaltningskostnader	-720 223	-532 152
	Försäkringar	-279 154	-262 907
	Fastighetsskatt	-990 027	-960 876
	Övriga driftskostnader	-10 881	-11 835
		-5 436 318	-4 920 949
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 800	-10 100
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 401	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 266	-9 724
	Konsulter	-99 714	-36 750
	Förbrukningsinventarier	-55 640	-3 510
	Medlemsavgifter HSB	-61 340	-61 340
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-56 528	-55 981
	Stämman och styrelse	-13 481	-27 732
		-332 170	-205 137
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-251 402
	Underhåll mark och utemiljö	-18 500	0
		-18 500	-251 402
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-127 350	-143 934
	Övriga arvoden	-7 000	-7 000
	Övriga personalkostnader	-10 181	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-43 355	-45 083
	Utbildning	-3 250	0
		-194 136	-199 017
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 191 896	-1 191 896
	Markanläggningar	-231 314	-52 602
	Installationer	0	-3 000
		-1 423 210	-1 247 498



Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader		0	-3 388
		<u>0</u>	<u>-3 388</u>
Not 9 Övriga finansiella poster			
Låneavisavgifter		-300	0
		<u>-300</u>	<u>0</u>

0

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 264 560	90 264 560			
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	740 722	740 722			
	Omklassificering markentreprenad från pågående	2 680 677	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 685 959	100 005 282			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 761 067	-20 569 171			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 191 896	-1 191 896			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-372 305	-319 703			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-231 314	-52 602			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 556 581	-22 133 371			
	Utgående bokfört värde	79 129 378	77 871 911			
	Bokförda värden byggnader	67 311 597	68 503 494			
	Bokförda värden mark	9 000 000	9 000 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 817 780	368 417			
	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
			114 144 000	84 255 000	198 399 000	198 399 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	31 250	0			
	Årets investering markentreprenad	2 649 427	31 250			
	Årets investering laddstolpar	283 392	0			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 680 677	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	283 392	31 250			
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 000	362 681			
		360 000	362 681			
Not 14	Bank					
	Swedbank	36	36			
	Swedbank penningmarknadskonto	10 555	10 555			
	Länsförsäkringar	0	15 702			
	Swedbank betalkort	16 026	22 575			
		26 617	48 868			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,27%	2020-09-01	3 075 668	230 000
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	1 409 222	0
Stadshypotek AB		1,36%	2023-03-01	11 323 943	250 252
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	5 797 816	0
Stadshypotek AB		1,31%	2023-03-01	3 826 748	350 000
Stadshypotek AB		1,10%	2021-06-01	556 875	40 500
Stadshypotek AB		1,14%	2021-12-01	9 919 682	220 436
Stadshypotek AB		1,59%	2024-03-01	5 676 739	60 876
Stadshypotek AB		1,27%	2020-09-01	5 000 000	0
SBAB		1,44%	2021-09-21	8 150 000	100 000
SBAB		1,01%	2020-04-23	4 578 086	53 005
SBAB		0,96%	2020-03-16	3 008 682	58 030
				62 323 461	1 363 099

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 638 961
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	77 763 100	77 763 100
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	77 763 100	77 763 100

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	203 782	231 211
Uttag	-16 367	-27 429
	187 415	203 782

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	83 610	83 395
	83 610	83 395

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	5 000	5 000
Personalens källskatt	20 265	0
Arbetsgivaravgifter	21 224	0
Övriga kortfristiga skulder	22 344	15 000
	68 833	20 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	22 073
Upplupen el	2 706	204 438
Upplupna räntekostnader	56 741	72 665
Upplupen revision	10 800	10 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	799 914	813 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 377	313 624
	930 538	1 436 790


Not 20 Eventualförpliktelser

Inga

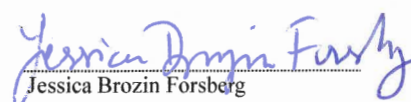
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 1 / 5 2020


Anders Kronhamn


Claes-Göran Olsson


Jessica Brozin Forsberg


Johan Blomster


Josef Rudenlöv



Mattias Lindgren



Nikolas Miliarakis


Raffaele Mandoli


Ulrica Söder

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-


Fredrik Otternäs
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västtiden 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västtiden 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 5/5 2020



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.

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.

