



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF STRANDGÅRDEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

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

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

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Strandgården i Södertälje, 715600-1039 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Melonen 5, byggdes år 1947 där man upplåter lägenheter. Föreningen äger tomtmarken Melonen 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 34 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1816 kvm. På föreningen finns 18 parkeringsplatser.

Styrelse

Mustaf Kamal	Ordförande
Lena Ytterdahl	Ledamot
Victor Camuset	Ledamot
Nermina Mehmedovic	Ledamot
Zemir Zolota	Ledamot
Christer Arvidsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Daniel Hallerström	Suppleant
Malin Johansson	Suppleant
Tommy Albing	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Kjell Sjundemark revisor suppleant Rajiv Rajvan, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Kjell Sjundemark och Eva-Lena Boijesen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16.

Vicevärd

Föreningen hade en anställd vicevärd fram till 15 juni 2020. Därefter övergick anställningen till administratör.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Administrativ förvaltning
Jonsson fastighetsjour	Utomhusskötsel
Com Hem Telia	Kabel TV
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband och telefoni
P-service	Parkeringsövervakning
Chemi Clean	Service vattenrening
Schneider Electric	Driftavtal
Boijsen Service Företag	Lokalvård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning oktober 2020.

Årets utförda underhåll

Ny mangel - 20 tkr

Renovering vattenledningar - 60 tkr

Årets investering

Ombyggnad mark & parkeringsplatser - 270 tkr

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelser skett. Föreningen hade 42 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden per 2020.

Investering

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Fasad	2023	500 tkr
Fönster	2025	2,5 milj
Yttertak	2026	800 tkr
EI	2041	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
Torkrumsaggregat	2021	10 tkr
Cirkulationspump VA	2021	6 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	33 490		5 213 281	650 623	181 794
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			210 000	-210 000	
Uttag ur yttre fond			-65 502	65 502	
Balanseras i ny räkning				181 794	-181 794
Årets resultat					185 616
Vid årets utgång	33 490		5 357 779	687 919	185 616

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	1 523 701	1 525 888	1 531 620	1 524 765	1 513 827
Årets resultat	185 616	181 794	164 561	301 934	263 777
Soliditet %	60	58	57	55	53
Likviditet %	162	170	130	106	126
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	1,5	1,4	1,0	1,0
Räntekänslighet %	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
Årsavgift i kr/ kvm	791	791	791	791	791
Skuldsättning i kr/ kvm	2 120	2 203	2 258	2 368	2 478
Sparande i kr/ kvm	214	236	230	271	
Energikostnad i kr/ kvm	155	167	159	167	

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		753 313	586 403
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 523 701	1 525 888
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		749	553
Minskning av kortfristiga fordringar		-	1 913
Summa årets flöde in		1 524 450	1 528 354
Pengar ut			
Driftskostnader		-783 393	-755 793
Övriga externa kostnader		-149 976	-137 167
Underhåll enligt plan		-20 374	-65 502
Personalkostnader		-144 289	-139 107
Köp av anläggningstillgångar		-268 750	-56 250
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-59 075	-56 634
Ökning av kortfristiga fordringar		-15 685	
Minskning av kortfristiga skulder		-18 553	-50 991
Amortering av lån		-150 000	-100 000
Summa årets flöde ut		-1 610 095	-1 361 444
Summa av kassaflödet		-85 645	166 910
Likvida medel vid årets början		753 313	586 403
Likvida medel vid årets slut		667 668	753 313

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	687 919
Årets resultat	185 616
Summa	<u>873 535</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-20 374
Överföring till yttre fond	210 000
Balanseras i ny räkning	<u>683 909</u>
Summa	873 535

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 523 701	1 525 888
Summa rörelseintäkter		1 523 701	1 525 888
Driftskostnader	3	-783 393	-755 793
Övriga externa kostnader	4	-149 976	-137 167
Underhåll enligt plan	5	-20 374	-65 502
Personalkostnader och arvoden	6	-144 289	-139 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 727	-180 448
Övriga rörelsekostnader	7	-	-9 996
Rörelseresultat		243 942	237 875
Ränteintäkter och liknande resultatposter		749	553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 075	-56 634
Resultat efter finansiella poster		185 616	181 794
Årets resultat		185 616	181 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 590 112	9 497 880
Inventarier, verktyg och installationer		5 208	10 417
		<u>9 595 320</u>	<u>9 508 297</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 595 820</u>	<u>9 508 797</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		56 913	55 254
Aktuell skattefordran		40 283	42 045
Avräkningskonto HSB Södertälje		667 668	753 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 991	49 201
		<u>829 855</u>	<u>899 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>829 855</u>	<u>899 815</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 425 675</u>	<u>10 408 612</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 490	33 490
Fond för yttre underhåll		5 357 779	5 213 281
		5 391 269	5 246 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		687 919	650 623
Årets resultat		185 616	181 794
		873 535	832 417
Summa eget kapital		6 264 804	6 079 188
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 650 000	3 800 000
		3 650 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		97 273	102 927
Övriga kortfristiga skulder	11	23 374	20 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	190 224	205 844
		510 871	529 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 425 675	10 408 612

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 437 084	1 437 084
Hyror	75 600	75 600
Övriga intäkter	11 017	13 204
Summa	1 523 701	1 525 888

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	27 292	27 857
Fastighetsskötsel	133 522	158 942
Försäkringar	31 884	30 658
Kabel-tv/ bredband	68 361	68 464
Kommunal fastighetsavgift	48 586	46 824
Löpande underhåll	101 729	27 256
Sophantering	53 401	53 402
Uppvärmning	254 203	275 914
Vatten och avlopp	61 683	58 960
Övriga driftskostnader	2 732	7 516
Summa	783 393	755 793

Not 4 Övriga externa rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	94 824	93 032
Föreningsverksamhet	4 873	9 321
Kontorsmaterial och trycksaker	3 335	1 598
Medlemsavgift HSB	15 200	15 200
Pantförskrivningsavgifter	2 835	465
Postbefordran	2 550	2 550
Revisionsarvoden	9 500	9 200
Överlåtelseavgifter	1 183	1 163
Övriga förvaltningskostnader	15 676	4 638
Summa	149 976	137 167

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättstuga	20 374	
Entréer, samt diverse målning		65 502
Summa	20 374	65 502

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	32 900	26 700
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Löner till anställda	78 000	75 835
Sociala avgifter	27 989	31 772
Övriga personalkostnader	4 400	3 800
Summa	144 289	139 107

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förlust vid byte av undercentral		9 996
Summa		9 996

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2066.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1947

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 173 927	10 182 493
Ingående anskaffningsvärden mark	3 126 052	3 126 052
Årets investering markanläggning	268 750	
Årets investering byggnader		56 250
Årets avyttringar och utrangeringar		-64 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 568 729	13 299 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 802 099	-3 681 680
Årets avskrivningar	-176 518	-175 239
Årets avyttringar och utrangeringar		54 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 978 617	-3 802 099
Redovisat värde vid årets slut	9 590 112	9 497 880
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Summa	19 600 000	19 600 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	64 991	49 201
Summa	64 991	49 201

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut		
Nordea Hypotek	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek	1 850 000	2 000 000
Summa	3 850 000	4 000 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 200 000
Långfristig skuld 3 650 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 850 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 650 000	5 650 000
Summa	5 650 000	5 650 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	11 104	9 943
Personalens källskatt	12 270	10 710
Summa	23 374	20 653

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	132 060	124 043
Upplupna räntekostnader	10 616	10 941
Övriga upplupna kostnader	47 548	70 860
Summa	190 224	205 844

Underskrifter

Södertälje den 30-03-2021

Mustafa Kamal

Mustaf Kamal

Lena Ytterdahl

Lena Ytterdahl

Victor Camuset

Victor Camuset

Nermina Mehmedovic

Nermina Mehmedovic

Zemir Zolota

Zemir Zolota

Christer Arvidsson

Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15-04-2021

Kjell Sjundemark

Kjell Sjundemark
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandgården i Södertälje, org.nr. 715600-1039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandgården i Södertälje 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 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 Strandgården i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed 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:

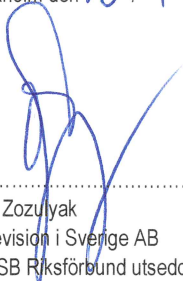
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Stockholm den 15 / 4 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kjell Sjuntemark
Av föreningen vald revisor

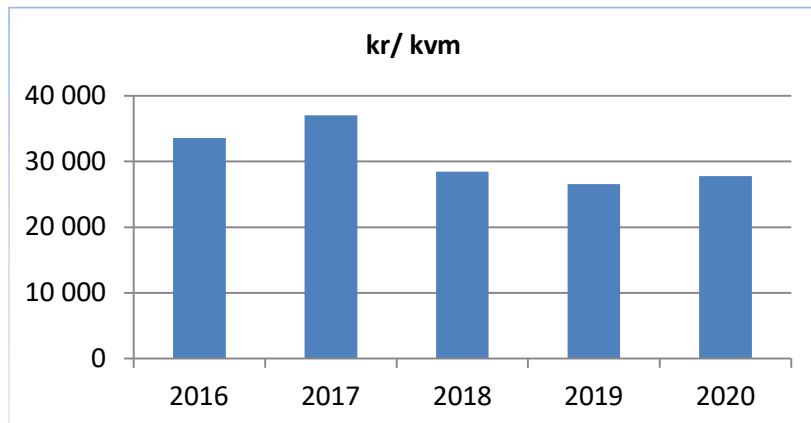
HSB Brf Strandgården i Södertälje Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

Vårstädning och all övrig föreningsverksamhet ställdes in pga Covid-19 pandemi. Staket uppsatt vid gästparkeringen, nya krukor till portar och gästparkeringen samt växter inköpt och planterat.

Försäljningspris

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



Tidigare års betydande underhåll

Renovering av fastigheten, stammar	1996
Renovering av elanläggning	1996
Renovering av värmecentral	1996
Tilläggsisolering av fasader	1996
Plåtinklädnad av fönster	1996
Målning, trapphus & källare	1996
Nya källarförråd	1996
Säkerhetsdörrar & nytt låssystem	1996
Nya balkongplattor och inglasning	2015
Omrenovering av mangelrum till gästrum	2016
Renovering av föreningslokalens kök	2016
Byte och renovering av träräcken	2017
Säkerhetsanordning på taken	2017
Renovering av betongtrappor	2018
Byte av portkodssystem och portcylindrar	2018
Rensning av kanaler i lgh	2018
Målning av källargolven	2019
Målning av källardörrar	2019
Byte av styrsystem för värme	2019
Ny Mangel	2020
Markarbeten, p-platser	2020

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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