



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF NYSÄTRA

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 slutändan 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:s Brf Nysätra i Södertälje, 715600-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noshörningen 3, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal till medlemmarnas förfogande. Byggår 1960-1961. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 188 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 10 528 kvm. Föreningen har 1 lokal som används av medlemmar som gästlägenhet. På föreningens fastigheter finns 61 garageplatser och sammanlagt 107 parkeringsplatser, varav 7 gästparkeringar och 2 handikapplatser samt förråd.

Styrelse

Annika Linde	Ordförande
Håkan Lindbom	Vice ordförande
Anna-Liisa Heikkilä	Sekreterare
Björn Carlberg	Ledamot
Micael Gustavsson	Ledamot
Maria Torpner	Ledamot
Birgitta Wagensonner	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur till omval eller att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är: Björn Carlberg, Micael Gustavsson, Anna-Liisa Heikkilä och Håkan Lindbom.

Föreningens firma har tecknats av Annika Linde, Håkan Lindbom och Anna-Liisa Heikkilä samt vicevärden/förvaltaren Lena Macklin, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltare, anställda

Lena Macklin, förvaltare/vicevärd, adjungerad ledamot, samt 2 st timanställda, de händiga styrelseledamöterna Björn Carlberg och Micael Gustavsson, som kunnat hjälpa till med diverse sysslor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB Södertäljes föreningsstämma har varit Annika Linde med Håkan Lindbom som ersättare.

Revisor

Revisor har varit Anne-Li Jönsson samt revisor från Borevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Hellström, som varit sammankallande, samt av Konrad Wagensooner.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15 och extra stämma med fyllnadsval avhölls 2019-09-17.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
C-SAM
TAC
Davéns Åkeri/Städ
KONE
P-Service
Gert Jonssons fastighetsjour
Säkerhetscenter Weda

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Styr- och regler VVS
Kabel-TV och bredband
Styr- och regler VV
Trappstädning i samtliga hus
Skötsel av hissar i hus 19
Parkeringsövervakning
Jourtjänster, störningar mm
Låssystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

I samband med justeringar i underhållsplanen har en viss fastighetsbesiktning genomförts.

Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Årets planerade underhåll

Viss fasadtvätt av hus 13, 15 och 17 har utförts.

Att få ordning på P-platserna och avtalen för dessa har varit en stor och tidskrävande arbetsuppgift främst för vicevärden Lena Macklin, som var initiativtagare, och i viss mån även för HSB-administrationen. Det har inte bara rört sig om att byta ut nummerskyltarna för P-platserna mot nya och snyggare. De svåra bitarna har varit att se till att alla P-platserna, efter 30 år av ologisk röra, kommer i nummerföljd och att avtalen för dessa kan knytas till lägenhets-nummer. Ett 80-tal avtal har fått skrivas om.

Vad gäller våra grönområden, har föreningen under året satsat mera där än vad som på senaste tiden kunnat göras. HSB Service har tagits till hjälp för planering och utförande av tunga arbetsmoment som t.ex. markarbeten med grävmaskin, bortrensning av en del växter som gjort sitt och inplantering av nya, lättskötta sorter. HSB har även åtagit sig att sköta rutinmässiga uppgifter som gräsklippning och ogrärensning. Nu när grunden för en bättre utemiljö är lagd, är förhoppningen att detta framöver kan bli ett lyft för alla våra medlemmar.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponentutbyte/reovering

Hissar, enligt plan - 2023

Yttertak och balkonger i hus 17 och 19 - När detta kan ske är tills vidare en öppen fråga

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År - Kostnad, tkr

Inga planerade åtgärder för år 2020 utan vi tar tag i problem när behov uppstår.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2019-07-01.

Medlemsinformation

Under året har 22 överlåtelser skett. Föreningen hade 218 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	849 130		4 303 500	12 021 218	1 800 806
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			275 000	-275 000	
Uttag ur yttre fond			-263 929	263 929	
Balanseras i ny räkning				1 800 806	-1 800 806
Årets resultat					1 962 635
Vid årets utgång	849 130		4 314 571	13 810 953	1 962 635

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	9 018 215	8 949 444	8 536 653	8 495 300	8 078 032
Årets resultat	1 962 635	1 800 806	1 236 437	826 795	1 443 241
Soliditet %	29	27	25	24	21
Likviditet %	244	131	29	286	154
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,3	1,3	1,6	1,6
Räntekänslighet %	6,0	6,1	6,3	6,2	6,4
Årsavgift i kr/ kvm	771	764	727	754	734
Skuldsättning i kr/ kvm	4 634	4 697	4 585	4 650	4 711
Sparande i kr/ kvm	357	338	276		
Energikostnad i kr/ kvm	160	164	175		

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 lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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

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

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

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

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 721 206	1 048 790
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		9 018 215	8 949 444
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 612	1 030
Nya lån		0	1 915 000
Minskning av kortfristiga fordringar		27 410	0
Ökning av kortfristiga skulder		150 968	0
Summa årets flöde in		9 200 205	10 865 474
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 733 062	-3 824 745
Övriga externa kostnader		-527 758	-538 834
Underhåll enligt plan		-307 959	-263 929
Personalkostnader		-356 446	-376 273
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-649 450	-656 883
Ökning av kortfristiga fordringar		0	-6 716
Minskning av kortfristiga skulder		0	-2 785 679
Amortering av lån		-660 000	-739 999
Summa årets flöde ut		-6 234 675	-9 193 058
Summa av kassaflödet		2 965 530	1 672 416
Likvida medel vid årets början		2 721 206	1 048 790
Likvida medel vid årets slut		5 686 736	2 721 206

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	13 810 953
Årets resultat	<u>1 962 635</u>
Summa	15 773 588

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-307 959
Överföring till fond för yttre underhåll enl styrelse förslag	408 000
Balanseras i ny räkning	<u>15 673 547</u>
	15 773 588

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 018 215	8 949 444
Summa rörelseintäkter		9 018 215	8 949 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 733 062	-3 824 745
Övriga externa kostnader	4	-527 757	-538 833
Underhåll enligt plan	5	-307 959	-263 929
Personalkostnader och arvoden	6	-356 446	-376 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 484 518	-1 489 005
Rörelseresultat		2 608 473	2 456 659
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 612	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 450	-656 883
Resultat efter finansiella poster		1 962 635	1 800 806
Årets resultat		1 962 635	1 800 806

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 446 714	66 931 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>65 446 714</u>	<u>66 931 232</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 447 214</u>	<u>66 931 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 048	7 548
Övriga fordringar		95 911	134 865
Aktuell skattefordran		0	11 154
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 686 737	2 721 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	346 291	326 093
		<u>6 138 987</u>	<u>3 200 866</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 138 987</u>	<u>3 200 866</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 586 201</u>	<u>70 132 598</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		849 130	849 130
Fond för yttre underhåll		4 314 571	4 303 500
		<u>5 163 701</u>	<u>5 152 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 810 953	12 021 218
Årets resultat		1 962 635	1 800 806
		<u>15 773 588</u>	<u>13 822 024</u>
Summa eget kapital		<u>20 937 289</u>	<u>18 974 654</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 375 000	25 245 000
		<u>38 375 000</u>	<u>25 245 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 410 000	24 200 000
Leverantörsskulder		703 734	698 862
Skatteskulder		8 852	0
Övriga kortfristiga skulder	10	11 772	12 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 139 554	1 001 596
		<u>12 273 912</u>	<u>25 912 944</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 586 201</u>	<u>70 132 598</u>

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 117 262	8 040 816
Hyror, förråd	1 536	1 536
Hyror, garage	217 572	211 760
Hyror, P-platser	128 703	127 142
Hyror, övriga objekt	1 272	1 272
Årsavgifter, vatten	446 151	443 224
Hyresbortfall	-11 710	-8 862
Övriga intäkter	117 429	132 556
Summa	9 018 215	8 949 444

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	260 479	248 539
Fastighetsskötsel	545 664	578 130
Försäkringar	135 235	128 898
Kabel-tv/ bredband	188 686	187 075
Kommunal fastighetsavgift	284 446	264 440
Löpande underhåll	284 488	252 683
Sophantering	243 469	265 801
Uppvärmning	1 427 166	1 480 532
Vatten och avlopp	355 000	384 711
Övriga driftskostnader	18 368	33 936
Summa	3 743 001	3 824 745

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	258 472	254 260
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 641	1 193
Konsultarvoden	40 219	72 415
Kreditupplysningar	3 625	2 750
Kontorsmaterial och trycksaker	7 311	3 793
Medlemsavgift HSB	61 400	61 400
Pantförskrivningsavgifter	16 175	12 663
Postbefordran	14 100	14 250
Revisionsarvoden	15 100	14 713
Telefoni		2 918
Överlåtelseavgifter	32 563	21 603
Övrigt	74 151	76 875
Summa	527 757	538 833

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen		140 414
Byggnader, huvudentré 19 huset		123 515
Underhåll av markytor	231 916	
Fasadtvätt	43 750	
Asfaltering	32 293	
Summa	307 959	263 929

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	125 500	100 000
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	120 000	120 000
Löner till anställda	1	5 400
Övriga arvoden	22 275	89 500
Sociala avgifter	52 839	54 973
Övriga personalkostnader	31 831	2 400
Summa	356 446	376 273

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1961

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	81 218 311	81 218 311
Ingående anskaffningsvärden mark	529 994	529 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 748 305	81 748 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 817 073	-13 332 229
Årets avskrivningar	-1 484 518	-1 484 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 301 591	-14 817 073
Redovisat värde vid årets slut	65 446 714	66 931 232
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	74 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	932 000	842 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 625 000	1 242 000
Summa	101 557 000	83 284 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	346 291	326 093
Summa	346 291	326 093

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,26	2023-04-19	9 100 000	9 300 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-10-16	14 440 000	14 580 000
Nordea Hypotek	1,00	2020-05-13	9 750 000	9 850 000
Nordea Hypotek	1,05	2021-04-15	1 915 000	1 915 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-10-19	13 580 000	13 800 000
Summa			48 785 000	49 445 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			660 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 750 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			38 375 000	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	45 485 000

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 725 080	49 725 080
Summa	49 725 080	49 725 080

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 740	3 252
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	2 567	2 567
Personalens källskatt	6 465	6 667
Summa	11 772	12 486

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	741 027	672 249
Upplupna räntekostnader	114 409	106 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 646	223 024
Upplupna arvoden	3 472	
	1 139 554	1 001 596

HSB:s Brf Nysätra i Södertälje

Fakta och statistik 2019

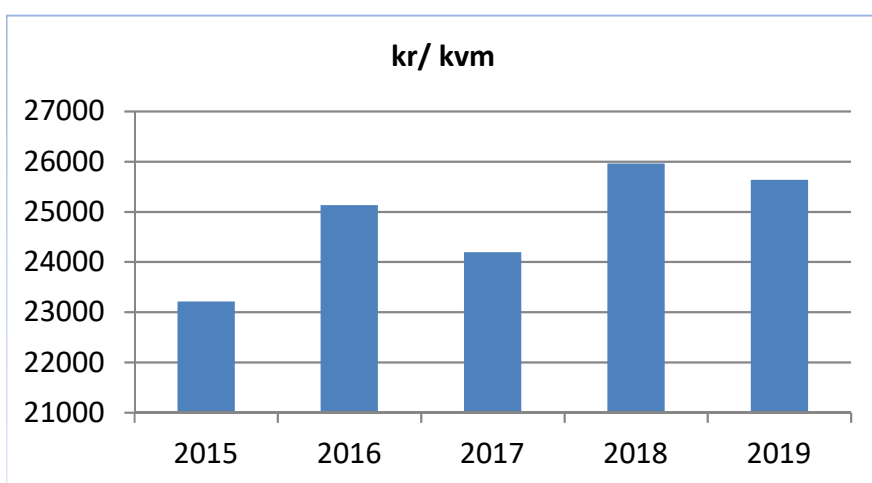
Fritidsverksamheten

Föreningen har under året inte haft någon fritidskommitté. Grupperna "Syjuntan" för damer och "Dart" för herrar har träffats måndagar respektive tisdagar.

I början av december, tisdagen den 3/12 2019, avhölls ett medlemsmöte, med adventsfika och med lite information från styrelsen gällande underhållsarbeten som vi under året haft och som vi längre fram har planer på. Drygt ett 30-tal medlemmar deltog.

Försäljningspris

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

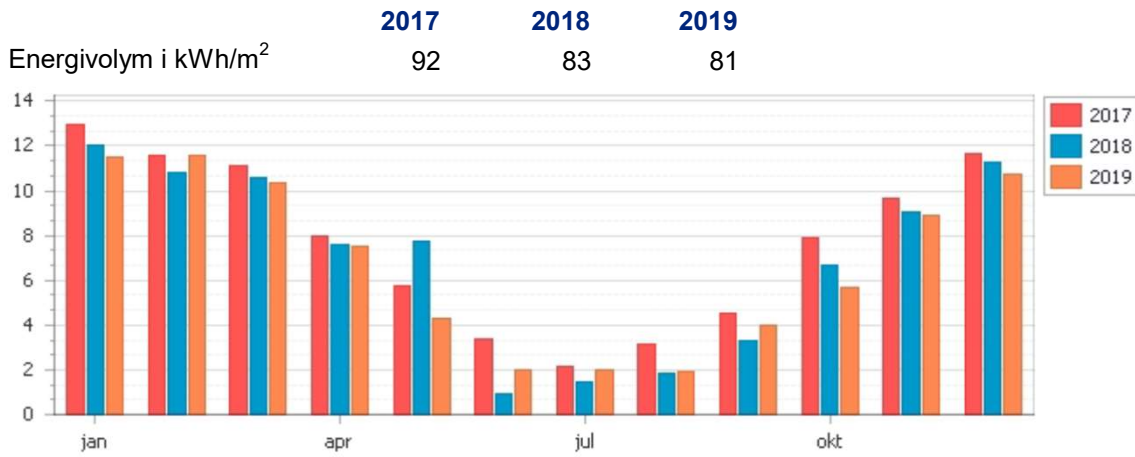


Tidigare års betydande underhåll

Stambyte och byte av elkablage i alla hus	2015
Yttertak och balkonger i hus 13 och 15	2017

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

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




Underskrifter

Södertälje den 2020-03-06



Anna-Liisa Heikkilä



Håkan Lindbom



Birgitta Wagensonner



Björn Carlberg



Maria Torpner



Annika Linde



Micael Gustafsson



Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-12



Anne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nysåtra i Södertälje, org.nr. 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysåtra i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Nysätra i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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.

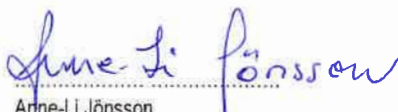
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 12/3 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Arne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor

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.

