

# Årsredovisning

2019

HSB Brf Römossen i Tullinge

Org nr 712800-1745

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Römossen i Tullinge

Org.nr. 712800-1745

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**20190101–20191231**

föreningens 41:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Verksamheten och fastigheten

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.

Föreningen äger fastigheten Röängen 1-14 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes för inflyttning år 1978-79. Styrelsen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad. I föreningens fastighetsförsäkring ingår från bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

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

Årtal	Åtgärd	Årtal	Åtgärd
1992	Fönsterbeklädnad	1993	Tilläggsisolering av vindar
2001	Renovering undercentraler	2006	Byte av belysningsarmaturer
2006	Renovering ventilation (frånluft)	2007-09	Byte låssystem/porttelefoni
2007-11	Renovering av tvättstugor	2008	Nya motorvärmarruttag
2008	Renovering av garage	2010-11	Injustering av värmesystem
2012-13	Renovering av tak	2013	Injustering av frånluftssystem
2014	Renovering av föreningslokalen inkl dränering av mark vid fasaden	2014-16	Hissbyte i alla fastigheterna. Slutfört juni 2016
2016	Nya reglercentraler och prognosstyrning av värmesystemet	2017	Byte av armatur i de inre entréerna
2017-18	Renovering av fasader	2018	Byte av armatur utanför entréerna
2019	Renovering av uteplatser. Nya väg- och infoskyltar. Ny grillplats. Byte ca 30% av trapphusbelysningen till LED (armaturerna som lyser dygnet runt).		

### Föreningens lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

#### Lägenheter och totalyta

Antal lägenheter	Total yta (kv <sup>m</sup> )
268	23 901

### Överlåtelse

Under 2019 har 20 stycken överlåtelse skett (11 genom försäljning, 7 genom arv och 2 genom gåva).

### Lokaler och tvättstugor

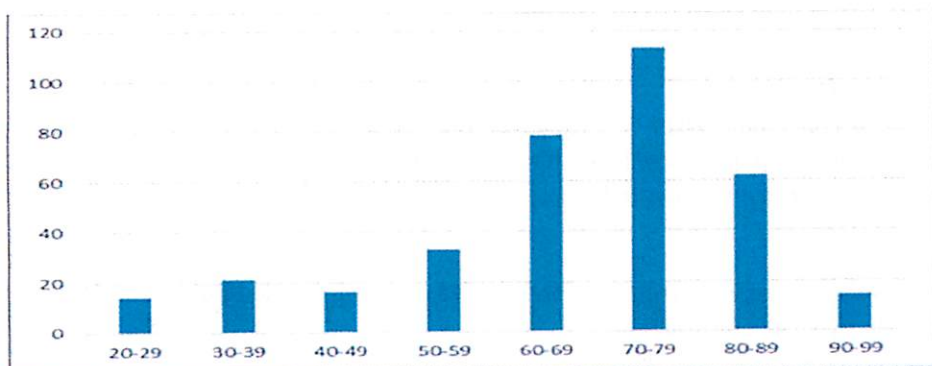
Inom föreningen finns iordningställd snickarverkstad, målarlokal, vävstuga, träningslokal, bordtennisrum, förenings-/möteslokal samt förenings-/förvaltarexpedition. Föreningens medlemmar har tillgång till 8 tvättstugor, varav en för grovtvätt.

### Parkeringsplatser

249 p-platser för bilar, varav 74 i garage, samt 3 mc-platser och mopedrum i garaget.

### Medlemsstruktur

I december 2019 var vi 351 medlemmar i vår medlemsförteckning. Den yngste med födelseår 1999, den äldste med födelseår 1925 och medelålder 68 år. Uppdelat i åldersgrupper ser vår medlemsstruktur ut enligt nedan:



### Förvaltning och avtal

Föreningens löpande förvaltning samt administration av underhåll och fastighetskötsel har utförts av föreningens anställda förvaltare Arno Solonakis.

Föreningen har avtal om tjänster med olika leverantörer. De större avtalsparterna redovisas nedan:

Tjänst	Leverantör
Support lås och porttelefon	Aptus
Avloppsrensning	Avloppsteknik Svenska AB
Inkasso	Bostadsinkasso
Internetanslutning/Bredband	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Entrémattor	Berendsen
Ekonomisk förvaltning	RB Fastighetsägarna AB
Drift (undercentraler och ventilation)	Riksbyggen
Prognosstyrning av värmesystemet	eGain
Underhållsplan	HSB Södertörn
Parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB
Fastighetsjour, driftlarm	Securitas Jourmontör
Trapp- och lokalstädning	Kristallrent AB
Sop-/avfallshantering	SRV Återvinning AB
Hisservice	Stockholm Hiss- och Elteknik
Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad)	LOS Energy /Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten/avlopp	Botkyrka kommun
Fastighetsförsäkring	Protector

### Förbrukningsstatistik

Stora fasta poster i budgeten är kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten/avlopp. Även om kostnaderna är ofrånkomliga så påverkar förbrukningen utfallet. Energiförbrukning påverkas av vädrets temperatursvängningar. Men kontinuerlig uppföljning av våra energisystem samt alla enskildas försiktighet kring den gemensamma förbrukningen är inte oväsentlig för att minska kostnadsökningarna. Nedan en översikt av vår förbrukning.

Förbrukning	2019	2018	2017
Fjärrvärme – MWh*	3053	2896	2840,14
Elförbrukning - kWh	266 116	294 879**	288 064**
Vatten – m3	22 200	22 818	24 230

\*= Fjärrvärmerna är normalårskorrigerad, \*\*=Förhöjd förbrukning p g a Byggbod/bygget i samband med fasadprojektet.

### Föreningsarbetet

Under verksamhetsåret har föreningens verksamhet bedrivits av styrelse och andra förtroendevalda.

#### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21. På stämman deltog 116 personer varav 92 röstberättigade och 6 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 269 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

#### Styrelse

Vid föreningsstämman valdes en ny styrelseordförande, två nya ordinarie ledamöter, omval av en ordinarie ledamot och nyval av en suppleant.

Styrelsen har under året därmed haft följande sammansättning:

Marija Mezner	ordförande
Tommy Holmström	vice ordförande
Robert Cronlund	sekreterare
Anders Fridell	ledamot
Petra Hurtig	ledamot
Jan-Olof Kings	ledamot
Annika Klasson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Torbjörn Gustavsson och Per-Arne Spiik.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Tommy Holmström, Petra Hurtig, Jan-Olof Kings och Torbjörn Gustavsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 14 protokollförda sammanträden.

Inom styrelsearbetet har arbetet bedrivits i följande arbetsgrupper och projektgrupper:

- *Ekonomi/avtal*  
Uppdrag: Att löpande följa upp föreningens ekonomi både kort- och långsiktigt.  
Arbetsgrupp: Marija Mezner, Petra Hurtig, och Arno Solonakis.
- *Teknik/energi*  
Uppdrag: Att löpande följa upp energiförbrukning och teknisk utrustning både kort- och långsiktigt.  
Arbetsgrupp: Anders Fridell, Jan-Olof Kings, Torbjörn Gustavsson, Robert Cronlund och Arno Solonakis.
- *Underhållsplan och yttre miljön*  
Uppdrag: kartlägga behovet av underhållsåtgärder på både fastigheter och den yttre miljön både kort och långsiktigt. Föreslå åtgärder eller justeringar i föreningens underhållsplan och därtill ekonomiska kalkyler. X

TL

Arbets-/projektgrupp: Tommy Holmström, Marija Mezner, Robert Cronlund och Arno Solonakis.

- **Information/kommunikation**

Uppdrag: Att ha en samlad plan/strategi för information och kommunikation inom föreningen – vilka kanaler ska användas till vad och vad ska respektive del innehålla, vara utformad och löpande göra nödvändig uppdatering av hemsida och föreningsinformationen. Arbetsgrupp: Jan-Olof Kings och Arno Solonakis.

Styrelsen har under året följt den antagna HSB-koden, arbetsordningen och fastställd mötesplan.

### Revisor

Revisor har varit Birgitta Wahlholm, valda av föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Halina Andersson som ordförande, samt Rita Ilomäki och Signhild Bergström.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant/-er i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marija Mezner och Tommy Holmström, suppleanter Jan-Olof Kings och Anders Fridell.

**Webbredaktör:** Jan-Olof Kings

### Studieansvarig

Studieansvarig har varit Per-Arne Spiik.

**Fritidskommitté, aktivitetsgrupper och husombud:** Marija Mezner

**Fritidskommitté:** Else-May Kallio, Ing-Marie Jonsson, Helen Säwenmyr

Nedanstående aktivitetsgrupper och lokalansvariga har verkat under året:

- **Boule.** Träffats på torsdagar med Sune Andersson och Peter Lundberg som ansvariga.
- **Målargrupp.** Träffats på måndagar med Gunni Sjödin och Marilyn Cramér som ansvariga.
- **Schackklubb.** Träffats på tisdagar med Halvar Söderlund som ansvarig.
- **Musikgrupp.** Träffats på onsdagar med Sven Gunnarsson som ansvarig.
- **Vävstugan.** Vävkvällar på onsdagar med Denise Grandell som ansvarig.
- **Träningslokalen.** Med Arto Söderqvist som lokalansvarig.
- **Snickarlokalen.** Med Alf Landin som lokalansvarig.
- **Pingisrummet.** Med Gunnar Ehn som lokalansvarig.
- **Bastun.** Med Else-May Kallio som lokalansvarig.
- **Teaterombud.** Halina Andersson har varit ombud under året.
- **Grannsamverkan.** Lisbeth Nilsson har varit kontaktperson för föreningen.
- **Husombud.** Varje hus väljer sina husombud, deras uppgift är att skapa trivsel i huset och kring huset samt fungera som länk mellan boende och styrelse/förvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Utemiljö: 3st större uteplatser har renoverats och byggt om. Ny grillplats har anlagts. En del plattsättningar och kantsten har lagts om eller bytts ut.

Skytning: Nya väg- och områdesskyltar har monterats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under augusti för att utifrån detta uppdatera underhållsplanen inför 2020. ↪

## Ekonomi och årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 480 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. I avgiften ingår anslutning till Com Hem kabel-TV (grundutbud) och tillägget i försäkring för bostadsrätt.

Vid budgetmötet beslutades om en höjning av årsavgiften f o m 2020-01-01 med 3% för att ha beredskap för räntehöjningar och mer långsiktig planering. Garageplatserna följer en avtalad hyresplan med årlig avgiftshöjning med 2 %.

År	Årsavgift/kvm*
2002	405
2004	405
2006	406
2008	406
2010	406
2012	418
2014	448
2015	461
2016	470
2017	470
2018	470
2019	480
2020	494

\* framräknat på total kvadratmeteryta. Eftersom lägenheterna är olika värderade mellan våningsplanen skiljer det faktiska kvadratmeteravgiften mellan lägenheterna.

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	12 191	11 928	11 901	11 891	11 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	772	814	2 715	2 420	2 857
Soliditet %	43 %	42 %	48 %	47 %	44 %

## Framtidsplaner

Närmaste året kommer fokus att ligga på åtgärder i utemiljön.

Arbetet med att gå igenom och planera framtida underhåll/underhållskostnader fortsätter.

## Förändring av eget kapital


	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 612 300	0	13 359 335	8 452 874	813 634
Vinst disp. enl. stämmobeslut			-1 206 964	2 020 598	-813 634
Årets resultat					772 284
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 612 300</b>	<b>0</b>	<b>12 152 371</b>	<b>10 473 472</b>	<b>772 284</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	10 473 472
Årets vinst	772 284
	<b>11 245 756</b>

Disponeras så att	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	225 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 023 636
I ny räkning överföres	12 044 392
	<b>11 245 756</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		12 191 437	11 928 130
Övriga intäkter		359	96 784
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 191 796</b>	<b>12 024 914</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer		-356 348	-171 905
Planerat underhåll		-1 023 637	-681 964
Fastighetsavgift/skatt		-369 036	-358 316
Driftskostnader	3	-5 738 174	-5 351 328
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-586 393	-547 810
Personalkostnader	5	-961 269	-1 011 671
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 634 534	-1 634 534
Övriga rörelsekostnader	6	0	-750 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10 669 391</b>	<b>-10 507 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 522 405</b>	<b>1 517 386</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 549	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-757 671	-704 009
		-750 122	-703 753
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>772 283</b>	<b>813 633</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>772 283</b>	<b>813 633</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>772 284</b>	<b>813 634</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 606 730	78 237 730
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 067	10 601
		<b>76 613 797</b>	<b>78 248 331</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 614 297</b>	<b>78 248 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 146
Övriga fordringar	12	128 362	103 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	555 156	457 329
Avräkning RB Fastighetsägare AB		1 692 554	3 226 963
		<b>2 376 072</b>	<b>3 791 231</b>
<i>Kassa och bank</i>	14	4 038 311	2 010 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 414 383</b>	<b>5 801 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 028 680</b>	<b>84 050 465</b>

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		12 612 300	12 612 300
Fond för yttre underhåll		12 152 371	13 359 335
		<b>24 764 671</b>	<b>25 971 635</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		10 473 472	8 452 874
Årets resultat		772 284	813 634
		<b>11 245 756</b>	<b>9 266 508</b>

#### Summa eget kapital

**36 010 427 35 238 143**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	44 415 122	45 814 526
Övriga skulder		16 180	18 430
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 431 302</b>	<b>45 832 956</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	466 904	476 904
Förskott från kunder		3 838	171
Leverantörsskulder		423 611	665 359
Skatteskulder		10 282	0
Övriga skulder	17	29 380	31 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 652 936	1 805 751
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 586 951</b>	<b>2 979 366</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**83 028 680 84 050 465**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 12-82 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

#### Inventarier

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt 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 ingen annat anges.

#### Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

#### Övrigt

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

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	11 457 034	11 235 744
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	50 988	50 987
Hysesintäkter garage och p-platser	638 268	617 888
Hysesintäkter & övriga intäkter	64 625	42 314
Försäkringsersättningar	0	90 651
Avgift andrahandsupplåtelse	5 712	8 960
Outhyrt garage, p-platser	-24 831	-21 630
	<b>12 191 796</b>	<b>12 024 914</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning m.m.	442 545	517 586
Besiktningar	33 777	3 299
Elektronisk underhållsplan	10 955	0
Serviceavtal	202 267	228 788
Yttre skötsel	190 414	115 323
Fastighetsel	511 148	513 962
Uppvärmning	2 297 053	2 289 120
Vatten	484 602	480 113
Sophämtning	321 799	318 486
Fastighetsförsäkring	306 351	271 115
Självrisk/reparation försäkringsskador	20 275	140 083
Kabel-TV / Internet	452 254	94 496
Övriga driftskostnader	441 826	344 461
Bevakning, utryckning	22 907	34 497
	<b>5 738 173</b>	<b>5 351 329</b>

### Not 4 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	109 983	127 744
Revisionsarvode	27 000	25 750
Revisionsarvoden, internrevisor	5 500	5 500
Förvaltningsarvode	245 964	238 750
Övriga externa tjänster / kostnader	61 486	14 106
Föreningsavgifter	136 460	135 960
	<b>586 393</b>	<b>547 810</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

**Löner och andra ersättningar**

Styrelsearvode	90 000	90 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	57 400	60 808
Löner och andra ersättningar	63 245	68 978
Övriga anställda	557 894	577 006
	<b>768 539</b>	<b>796 792</b>

**Sociala kostnader**

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	203 483	206 143
Förändring av semesterlöneskuld	-10 753	8 736
	<b>192 730</b>	<b>214 879</b>

**Summa personalkostnader**

**961 269**                      **1 011 671**

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	2019	2018
Utrangeringar, fasader	0	750 000
	<b>0</b>	<b>750 000</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter från bank	7 461	211
Ränteintäkter från hyres- avgifts- och kundfordrin	88	45
	<b>7 549</b>	<b>256</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	757 196	703 384
Övriga räntekostnader	475	625
	<b>757 671</b>	<b>704 009</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	93 649 549	74 246 825
Årets investeringar, fasader	0	14 303 937
Omklassificering från pågående arbeten	0	5 848 787
Utrangeringar, fasader	0	-750 000
Ingående anskaffningsvärden mark	1 399 000	1 399 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 048 549</b>	<b>95 048 549</b>
Ingående avskrivningar	-16 810 819	-15 179 819
Årets avskrivningar	-1 631 000	-1 631 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 441 819</b>	<b>-16 810 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 606 730</b>	<b>78 237 730</b>

Taxeringsvärden byggnader	205 800 000	164 400 000
Taxeringsvärden mark	79 164 000	61 308 000
	<b>284 964 000</b>	<b>225 708 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 669	0
Inköp av digital anslagstavlan	0	17 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 669</b>	<b>17 669</b>
Ingående avskrivningar	-7 068	-3 534
Årets avskrivningar	-3 534	-3 534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 602</b>	<b>-7 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 067</b>	<b>10 601</b>

**Not 11 Aktier, andelar och värdepapper**

	2019-12-31	2018-12-31
Andel HSB Södertörn	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	128 362	103 355
Skattefordringar	0	438
	<b>128 362</b>	<b>103 793</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	326 556	298 226
Övriga förutbet kostn & uppl int periodiseringskonto	228 600	159 103
	<b>555 156</b>	<b>457 329</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	27 718	10 192
SBAB 9252 4833291	4 007 672	2 000 211
Kassa	2 921	0
	<b>4 038 311</b>	<b>2 010 403</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	871 768	9 056
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 375 116	26 100
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 375 116	26 100
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 153 284	11 984
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 154 165	11 992
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 157 683	12 028
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	830 544	8 628
Stadshypotek	1,51 %	2021-04-30	935 000	10 000
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	1 949 994	21 428
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	821 781	8 536
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 065 594	22 700
Stadshypotek	1,45 %	2021-01-30	933 600	9 600
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2 088 728	21 100
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 375 116	26 100
Stadshypotek	1,55 %	2022-10-30	1 920 800	19 600
Stadshypotek	1,71 %	2023-01-30	933 450	9 800
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2 082 252	21 032
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	1 991 044	20 112
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2 031 670	20 520
Stadshypotek	1,55 %	2022-10-30	3 391 145	34 604
Stadshypotek	1,59 %	2023-06-01	5 504 180	55 880
Stadshypotek	1,69 %	2023-10-30	343 528	3 472
Stadshypotek	1,69 %	2023-10-30	5 596 468	56 532
			<b>44 882 026</b>	<b>466 904</b>

Långfristiga skulder exklusive  
kortfristig del

44 415 122

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till kronor 42 547 506.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

**Not 16 Ställda panter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	64 333 000	64 333 000
Obelånade pantbrev	-6 853 000	-6 853 000
	<b>57 480 000</b>	<b>57 480 000</b>

Eventualförpliktelser		
Fastigo	10 374	10 378

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	13 811	15 080
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 569	16 101
	<b>29 380</b>	<b>31 181</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter samt semesterlöneskuld	113 866	124 620
Upplupna räntekostnader	83 692	87 102
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 049 531	992 185
Upplupna uppvärmningskostnader	316 764	337 116
Upplupna renhållningsavgifter	5 459	6 217
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupna elavgifter	49 110	51 880
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 489
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 045	8 045
Upplupna reparationer och underhållskostnader	5 469	120 099
	<b>1 652 936</b>	<b>1 805 753</b>

Tullinge 2020- 05-07

*Marija Mezner*

Maria Mezner  
Ordförande

*Tommy Holmström*

Tommy Holmström

Petra Hurtig

*Petra Hurtig*

Robert Cronlund

*Robert Cronlund*

Anders Fridell

*Anders Fridell*

Jan-Olof Kings

*Jan-Olof Kings*

*Annika Klasson*

Annika Klasson



Vår revisionsberättelse har lämnats

8/5 2020

*Birgitta Wahlholm*

Birgitta Wahlholm  
Av stämman vald revisor

*Jörgen Götehed*

.....  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

*[Handwritten mark]*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Römossen i Tullinge, org.nr. 712800-1745

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Römossen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Römossen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tullinge den 8 maj 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birgitta Wahlholm  
Av föreningen vald revisor