



## HSB Brf Vitsippan i Nynäshamn



# ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Vitsippan i Nynäshamn

Org.nr. 716420-4575

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-19.

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

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Marsta 5:59 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och garage. Föreningens byggnader uppfördes år 1989.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	bostäder (bostadsrätt)	3 192
24	p-platser	
36	garageplatser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

#### Styrelse

Marie Sandqvist  
Cecilia Pagard  
Henna Ahovalli  
Pasi Ahovalli  
Emma Olvenmo  
Viktor Ohlzon  
Melker Skoglund

ordförande  
vice ordförande  
sekreterare  
ledamot  
ledamot  
ledamot  
ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Sandqvist, Cecilia Pagard och Pasi Ahovalli. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Anna-Stina Carlbom, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Bo Revision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Pagard som ordförande samt Mattias Nordlund.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Cecilia Pagard med Emma Olvenmo som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Marie Sandqvist.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för. Snöröjning har skötts av LR Entreprenad.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Ellevio	Elavtal
Nynäshamns kommun	Vatten
HSB Södertörn	Mark- och trädgårdsskötsel
Protector	Fastighetsförsäkringar
LR Entreprenad	Snöröjning och halkbekämpning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Byten av samtliga lägenheters ventilationsaggregat.

Under året arrangerade föreningen en jubileumsfest, med anledning av att föreningen fyllde 30 år. Festen var mycket uppskattad, 36 personer deltog.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-08. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. Dock konstaterades att ett par vindskivor var murkna och behöver bytas, det finns en del växlighet som klättrar på fasaden, några partier av fasaden var i behov av målning, lekparken har ett par trasiga staketstolpar.

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

Styrelsen planerar följande större åtgärder de kommande åren:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	omläggning av tak	1000 tkr
2022	målning	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 858 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 503 894 kr. Under året har föreningen amorterat 550 356 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 54 år.

Under 2020 kommer ett av föreningens lån att förfalla hos Nynäshamns kommun och flytt av lånet kommer ske till en bank. Vilken bank det blir avgörs av de offerter vi begärt av flera banker. Eventuellt kommer lånet istället att förlängas hos kommunen.

### **Aktiviteter**

Under året arrangerades en 30-års jubileumsfest som var mycket uppskattad.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Föreningen har utvidgad källsortering, där matavfall sorteras separat för att sedan bli biogas. Föreningen har LED-lampor i utomhusbelysningen vilket spar energi. Föreningen har installerat kamera vid ett par av sopkärlen, för att undvika nedskräpning.

### **Medlemsinformation**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	874	853	839	826	817
Resultat efter finansiella poster, tkr	744	597	-435	-62	81
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	858	843	830	818	806
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	395	373	354	367	316
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el)	7	8	8	9	12
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	199	195	201	212	235
Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr	9 243	9 380	9 496	9 640	9 783
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	209	189	345	100	51
Soliditet, %	9,0%	7,0%	6,3%	6,3%	6,0%

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 882 988</b>	<b>0</b>	<b>189 000</b>	<b>-1 457 658</b>	<b>597 110</b>	<b>2 211 440</b>
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			189 000	-189 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-168 901	168 901		
Balanserad i ny räkning				597 110	-597 110	
Årets resultat					744 141	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 882 988</b>	<b>0</b>	<b>209 099</b>	<b>-880 648</b>	<b>744 141</b>	<b>2 955 580</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-880 648
Årets resultat	744 141
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-136 507</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-185 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	89 458
Balanseras i ny räkning	-232 049

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning Not 2 2 789 854 2 732 080

**Summa rörelseintäkter** **2 789 854** **2 732 080**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader Not 3 -620 822 -614 977

Övriga externa kostnader Not 4 -134 196 -135 263

Underhåll enligt plan Not 5 -89 458 -168 901

Personalkostnader och arvoden Not 6 -137 276 -157 916

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar Not 7 -428 455 -429 945

Övriga rörelsekostnader Not 8 -1 311 -1 980

**Summa rörelsekostnader** **-1 411 519** **-1 508 981**

### Rörelseresultat

**1 378 335** **1 223 099**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster 681 351

Räntekostnader och liknande resultatposter -634 876 -626 340

**Summa finansiella poster** **-634 195** **-625 989**

### Årets resultat

**744 141** **597 110**

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 868 387	31 296 842
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 868 387</b>	<b>31 296 843</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Summa anläggningstillgångar

**30 869 387**      **31 297 843**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		123 002	113 466
Avräkningskonto HSB		1 481 559	840 260
Övriga kortfristiga fordringar		43 372	43 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 675	60 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 671 608</b>	<b>1 057 866</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

Bank

#### Summa kassa och bank

	Not 14	5 851	5 851
		5 851	5 851

### Summa omsättningstillgångar

**1 977 459**      **1 363 718**

### Summa tillgångar

**32 846 847**      **32 661 560**



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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	2 882 988	2 882 988
Fond för yttre underhåll	209 099	189 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 092 087</b>	<b>3 071 988</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-880 647	-1 457 658
Årets resultat	744 141	597 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-136 506</b>	<b>-860 548</b>

### Summa eget kapital

<b>2 955 581</b>	<b>2 211 440</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 547 955	29 593 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 547 955</b>	<b>29 593 894</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 955 939	460 356
Leverantörsskulder		32 857	59 166
Aktuell skatteskuld	Not 16	43 436	40 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 340	7 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	305 738	288 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 343 310</b>	<b>856 225</b>

### Summa skulder

<b>29 891 265</b>	<b>30 450 119</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>32 846 847</b>	<b>32 661 560</b>
-------------------	-------------------

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

### Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 22-92 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

### Avskrivning Inventarier

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 18 523 701 kr.

### Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

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



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 740 296	2 699 928
	Hysesintäkt garage och bilplatser	29 820	29 792
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 051	-32
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	687	2 392
		<b>2 789 854</b>	<b>2 732 080</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 850	-34 020
	El	-23 755	-26 955
	Renhållning	-53 345	-50 356
	TV, bredband, iptelefoni	-1 231	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-125 178	-72 791
	Förvaltningskostnader	-112 675	-148 162
	Försäkringar	-34 074	-37 185
	Fastighetsskatt	-169 800	-169 800
	Övriga driftskostnader	-54 914	-75 708
		<b>-620 822</b>	<b>-614 977</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 338	-8 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 953	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-438
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 670	-1 361
	Konsulter	0	-3 188
	Förbrukningsinventarier	0	-34 035
	Medlemsavgifter HSB	-18 920	-18 920
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-53 460	-43 740
	Stämman och styrelse	-26 595	-24 781
	Kundförluster m m	-1 260	0
		<b>-134 196</b>	<b>-135 263</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-68 758	-139 901
	Underhåll mark och utemiljö	0	-29 000
	Underhåll garage och bilplatser	-20 700	0
		<b>-89 458</b>	<b>-168 901</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-83 205	-95 492
	Övriga arvoden	-9 200	-26 400
	Medlemsaktiviteter	-9 000	-4 024
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-24 261	-30 000
	Utbildning	-9 610	0
		<b>-137 276</b>	<b>-157 916</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-422 413	-422 414
	Markanläggningar	-6 042	-6 042
	Inventarier	0	-1 490
		<b>-428 455</b>	<b>-429 945</b>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga kostnader i föreningen	-1 311	-1 980
		<b>-1 311</b>	<b>-1 980</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 873 000	34 873 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 570 000	1 570 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 625	0
Årets investering markanläggning	0	90 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 533 625</b>	<b>36 533 625</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 230 741	-4 808 328
Årets avskrivningar byggnader	-422 413	-422 414
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 042	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 042	-6 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 665 238</b>	<b>-5 236 783</b>

**Utgående bokfört värde**

**30 868 387 31 296 842**

Bokförda värden byggnader	29 219 845	29 642 259
Bokförda värden mark	1 570 000	1 570 000
Bokförda värden markanläggningar	78 542	84 583

**Fastighetsbeteckning:** Marsta 5:59

**Taxeringsvärde**

	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	16 772 000	5 868 000	22 640 000	22 640 000
	<b>16 772 000</b>	<b>5 868 000</b>	<b>22 640 000</b>	<b>22 640 000</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	157 628	157 628
Utgående anskaffningsvärden	157 628	157 628

Ingående avskrivningar	-157 629	-156 139
Årets avskrivningar	0	-1 490
Utgående avskrivningar	-157 629	-157 629

**Utgående bokfört värde**

**0 0**

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	1 000	1 000
	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	94	55
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 581	60 714
	<b>23 675</b>	<b>60 769</b>

Not 13 Kortfristiga placeringar			
Placering HSB 3 mån		300 000	300 000
		<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

Not 14 Bank			
Swedbank		5 851	5 851
		<u>5 851</u>	<u>5 851</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,66%	2023-04-30	6 935 880	28 480
Stadshypotek AB	2,19%	2021-04-30	5 872 994	14 924
Stadshypotek AB	1,69%	2022-04-30	379 161	14 964
Stadshypotek AB	2,19%	2021-04-30	7 976 496	15 968
Swedbank Hypotek AB	1,90%	2022-04-25	753 780	26 020
Nynäshamns Kommun	1,50%	2020-04-12	7 585 583	360 000
			<u>29 503 894</u>	<u>460 356</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 547 955

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 841 424

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 202 114

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 39 076 000 39 076 000

**Summa ställda säkerheter** 39 076 000 39 076 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningsavgäld till HSB Södertörn 473 400 494 900

473 400 494 900


Not 16 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		43 436	40 792
		<u>43 436</u>	<u>40 792</u>


Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		5 340	7 115
		<u>5 340</u>	<u>7 115</u>

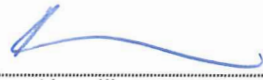
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 216	2 581
Upplupna räntekostnader	71 613	93 963
Upplupen revision	9 000	8 524
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 209	174 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 700	9 404
	<b>305 738</b>	<b>288 796</b>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.  
Inga väsentliga händelser att nämna.

21 / 4 - 2020

  
Cecilia Pagard


  
Emma Olvenmo

  
Henna Ahovalli

  
Marie Sandqvist


  
Melker Skoglund

  
Pasi Ahovalli

  
Viktor Ohlzon

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

04-23 

  
Anna-Stina Carlbom  
Revisor vald av föreningsstämman

**Jörgen Götehed**  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Nynäshamn org.nr. 716420-4575

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Nynäshamn för år 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Vitsippan i Nynäshamn för år 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 revisionsssed 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 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.

Nynäshamn den 23 / 4 2020

### Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

