



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF JASMINEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

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

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

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Jasminen i Södertälje, 715600-0320 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 Jasminen 4, Åsvägen 10-16, Gröna gatan 1 A-B, vilka byggdes under år 1949 - 1951, man upplåter lägenheter och lokaler.

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

Bostäder och lokaler

Samtliga 99 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostads ytan 6 430 kvm.

Föreningen har 12 lokaler med den totala ytan 646 kvm. Varav 461 kvm av dessa 646 kvm hyrs av 4 externa hyresgäster med verksamhet. En lokal på 121 kvm används av föreningen. Övriga lokaler som utgör 64 kvm hyrs ut till medlemmar och nyttjas som förråd. Föreningen har 71 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Charlotta Tempelman	Ordförande
Marko Karppinen	Vice Ordförande
Jonas Fransson	Sekreterare
Staffan Eller	Ledamot
Rikard Thorgren	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Per Bernerson samt suppleant Tomas Snellman, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedning Eva Nyberg sammankallande och Cecilia Sundkvist .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-06. Extra stämma avhölls 2021-06-09 för fyllnadsval av styrelsen.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare.

Förvaltning

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

Företag

MUHO Services
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
PW Hiss & EL AB
Kone AB
SLP Hiss Besiktning
Dekra AB
Rapid AB
Telge Nät
C-sam Telia
C-sam Telia
Elis Textil Service AB
Rörmetoder
HSB Service
Gripsholms Elpartner AB
Säkerhetscenter AB

Uppdrag

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning
Inkassotjänster
Snöröjning med traktor
Underhållsplan
Hiss service
Hiss service
Besiktning av hissar
Besiktning av hissar
Jourarbeten
Besiktning av utrustning i UC
Marksända TV-kanaler
Telefoni & datakommunikation via bredband
Byte av entrémattor
VVS
Fastighetsservice
EI installationer
Portar och lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återbetalning av moms på Solcellsanläggning och laddstolpar

Föreningen har i år med hjälp från HSB ekonom gjort en rättelse till Skatteverket att få tillbaka moms avseende investering/installation av solcellsanläggning, IMD EI 2019 och laddstolpar. SKV har därmed återbetalat del av moms om 713 241 kr.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2021-10-04

Årets underhåll

Renovering piskställning.
Byte styrventiler i undercentral.
Gjutning av brunnar.
Nyanläggning av asfalt på p-platser.
Uppgradering entré system.
Justering eldragnings solcellsanläggning.

Årets investering

Byte av hissar - 2,3 milj.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2 % inför 2022.

Medlemsinformation

Under året har 13 överlåtelse skett. Föreningen hade 119 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll
Kostnader och år är antaganden gjorda 2021.

Inventarier

Byggnadskomponent	År	Kostnad
Fasad	2023	4 milj
El	2025	150 tkr
Värme	2025	600 tkr

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
OVK, ventilation kontroll inkl rengöring.	2022	90 tkr
Golv tvättstuga Åsv. 12	2022	60 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	139 643	4 806 437	1 225 018	-1 195 319	263 858
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			607 000	-607 000	
Uttag ur yttre fond			-454 233	454 233	
Balanseras i ny räkning				263 858	-263 858
Årets resultat					-133 672
Vid årets utgång	139 643	4 806 437	1 377 785	-1 084 228	-133 672

Flerårsöversikt

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2017-12-31</i>
Intäkter	5 209 322	5 107 275	4 761 550	4 660 127	4 634 109
Årets resultat	-133 672	263 858	-57 037	768 470	419 339
Soliditet %	28	31	30	27	29
Likviditet %	204	176	67	171	143
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	1,2	1,1	1,3
Räntekänslighet %	2,7	2,4	2,5	2,9	2,2
Årsavgift i kr/ kvm	694	664	645	645	643
Skuldsättning i kr/ kvm	1 674	1 441	1 517	1 718	1 336
Sparande i kr/ kvm	150	164	147	164	155
Energikostnad i kr/ kvm	235	216	207	215	215

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 exklusive nästa års låneomsättning 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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 316 526	1 670 640
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 209 322	5 107 275
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 562	1 622
Nytt lån		2 000 000	
Moms återbetalning solceller		713 241	
Minskning av kortfristiga fordringar		345 006	177 605
Ökning av kortfristiga skulder		33 661	116 158
Summa årets flöde in		8 304 792	5 402 660
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 747 158	-2 903 487
Övriga externa kostnader		-614 300	-545 364
Underhåll enligt plan		-855 919	-454 233
Personalkostnader		-376 031	-362 943
Köp av anläggningstillgångar		-2 282 500	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-141 437	-138 407
Amortering av lån		-352 340	-352 340
Summa årets flöde ut		-7 369 685	-4 756 774
Summa av kassaflödet		935 107	645 886
Likvida medel vid årets början		2 316 526	1 670 640
Likvida medel vid årets slut		3 251 633	2 316 526

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-1 084 228
Årets resultat	-133 672
Summa	-1 217 900

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-855 919
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	488 000
Balanserat utgående resultat	-849 981
Summa	-1 217 900

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 170 553	4 882 192
Övriga rörelseintäkter	3	38 769	225 083
Summa rörelseintäkter		5 209 322	5 107 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 747 158	-2 903 487
Övriga externa kostnader	5	-614 299	-545 364
Underhåll enligt plan	6	-855 919	-454 233
Personalkostnader och arvoden	7	-376 031	-362 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 567	-440 605
Övriga rörelsekostnader	8	-137 145	-
Rörelseresultat		4 203	400 643
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 562	1 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 437	-138 407
Resultat efter finansiella poster		-133 672	263 858
Årets resultat		-133 672	263 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 863 685	13 867 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>14 863 685</u>	<u>13 867 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar HSB Riksförbund		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 864 185</u>	<u>13 867 869</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	-
Övriga fordringar		4 651	358 679
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 751 633	1 816 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>149 976</u>	<u>142 145</u>
		2 907 450	2 317 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 407 450</u>	<u>2 817 350</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 271 635</u>	<u>16 685 219</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 643	139 643
Upplåtelseavgifter		4 806 437	4 806 437
Fond för yttre underhåll		1 377 785	1 225 018
		<u>6 323 865</u>	<u>6 171 098</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 084 228	-1 195 319
Årets resultat		-133 672	263 858
		<u>-1 217 900</u>	<u>-931 461</u>
Summa eget kapital		<u>5 105 965</u>	<u>5 239 637</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 492 665	7 845 005
		<u>7 492 665</u>	<u>7 845 005</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 354 340	2 354 340
Leverantörsskulder		199 291	276 605
Skatteskulder		19 255	16 285
Övriga kortfristiga skulder	12	33 764	48 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 066 355	904 577
		<u>5 673 005</u>	<u>3 600 577</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 271 635</u>	<u>16 685 219</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 461 552	4 269 480
Hyror	496 948	424 716
Hyresrabatt	-26 352	-32 937
El-avgifter	200 705	196 853
Övriga intäkter	37 700	24 080
Summa	5 170 553	4 882 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Återföring moms laddstolpar 2021	38 769	
Bidrag laddstolpar		193 845
Stöd pandemirabatt på reducerade lokal hyror 2020		13 238
Skattereduktion producerad el		18 000
Summa	38 769	225 083

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	307 944	262 302
Fastighetsskötsel	233 578	253 318
Försäkringar	88 561	97 987
Kabel-tv/ bredband	211 867	213 243
Kommunal fastighetsavgift	172 331	169 361
Löpande underhåll	57 559	288 554
Sophantering	100 717	91 470
Uppvärmning	1 351 421	1 266 527
Vatten och avlopp	186 755	205 193
Övriga driftskostnader	36 425	55 532
Summa	2 747 158	2 903 487

Not 5 Övriga externa rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	209 600	199 691
Konsultarvoden	8 725	14 431
Kontorsmaterial	18 250	11 891
Medlemsavgift HSB	34 700	34 700
Pantförskrivningsavgifter	12 852	11 813
Revisionsarvoden	11 500	10 000
Vicevärd/ förvaltare	283 159	234 210
Överlåtelseavgifter	20 193	10 603
Övriga förvaltningskostnader	15 320	18 025
Summa	614 299	545 364

Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättstuga	68 065	-
Piskbalkonger	155 261	-
Asfaltering	291 794	
Elinstallationer	112 635	
Dörrar och lås	228 164	
Underhåll VA		454 233
Summa	855 919	454 233

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	48 422	50 937
Arvode, föreningsvald revisor	3 410	3 340
Löner till anställda	249 585	228 848
Sociala avgifter	69 158	75 939
Övriga personalkostnader	5 456	3 879
Summa	376 031	362 943

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utrangering hissar	137 145	
Summa	137 145	

Not 9 Byggnader och mark

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1950

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 637 886	23 637 886
Ingående anskaffningsvärden mark	304 194	304 194
Årets investering byggnader	2 282 500	
Årets avyttringar och utrangeringar	-413 025	
Återbet moms solcellsanläggning	-674 472	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 137 083	23 942 080
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 074 711	-9 634 105
Årets avskrivningar	-474 567	-440 606
Årets avyttringar och utrangeringar	275 880	
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 273 398	-10 074 711
Redovisat värde vid årets slut	14 863 685	13 867 369
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	48 877 000	48 877 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 751 000	1 751 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	22 447 000	22 447 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 038 000	1 038 000
Summa	74 113 000	74 113 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	149 976	142 145
* Försäkring		
* Bredband		
Summa	149 976	142 145

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,24	2023-01-18	2 834 375	2 930 375
Nordea Hypotek	1,04	2024-01-06	2 316 505	2 397 845
Nordea Hypotek	0,81	2022-01-24	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek	1,35	2024-01-17	2 696 125	2 871 125
Nordea Hypotek	0,79	2022-03-11	2 000 000	Nytt lån 2021
Summa			11 847 005	10 199 345

Nästa års amortering	354 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	4 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 492 665
	11 847 005

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 417 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 075 305

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 822 000	12 822 000
Summa	12 822 000	12 822 000

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	20 897	20 897
Lagstadgade sociala avgifter	5 058	5 893
Personalens källskatt	3 033	3 909
Redovisningskonto för moms		13 088
Övrigt	4 776	4 983
Summa	33 764	48 770

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	452 136	477 802
Upplupna räntekostnader	22 775	23 314
Upplupna arvoden	57 288	56 109
Upplupna sociala avg	14 660	15 000
Övriga upplupna kostnader, *värme, *vatten, *el, *lås entré	519 496	332 352
	1 066 355	904 577

Underskrifter

Södertälje den

.....
Charlotta Tempelman

.....
Marko Karppinen

.....
Jonas Fransson

.....
Staffan Eller

.....
Rikard Thorgren

.....
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Per Bernerson
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Södertälje, org.nr. 715600-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Risker 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 Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Bernerson
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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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