

HSB Brf Konvaljen i Tullinge





ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB

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 Konvaljen i Tullinge

Org.nr. 712800-0671

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-08

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam i föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tullinge 19:350, 19:353, 19:354 och 19:357 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1959–1961.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	*Benämning*	*Total yta (kvm)*
269	bostäder (bostadsrätt)	15 821
25	lokaler (hyresrätt)	1 476
153	p-platser	
27	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls som brevstämma 2020-05-19. Till stämman hade 43 röstberättigade medlemmar lämnat in poströster. Föreningen hade vid årets slut 321 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Fredrik Pettersson	ordförande
Annica Johansson	vice ordförande
Tina Högberg	sekreterare
Marita Mikkola	ledamot
Albert Olsén	ledamot
Kristian Roskar	ledamot
Jenny Langseth	ledamot
Maria Thöyre	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Carina Eklund och Johan Callen-Bortas. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Langseth, Tina Högberg, Kristian Roskar, Albert Olsson, Carina Eklund och Johan Callen-Bortas.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Revisor har varit Fredrik Zethraeuz med Lars Lind som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Marietta Batshon som ordförande, samt Jenny Eklund.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Fredrik Pettersson med Annica Johansson som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet
Studie- och fritidskommittén har bestått av
Marita Mikkola
Jenny Langseth
Sofi Björnberg
Jenny Eklund
Marjatta Batshon

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Asfaltering och kantsten.
Renoverat lekplatser.
Akut byte av kulvert mellan Månstorpsvägen 24 och 26.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-12. Vid besiktningen framkom att: Skorstensplåtar Månstorpsvägen 20–30 ej har tillräcklig infästning.
Det förekommer en del fasadsprickor.

Golven i källargångarna är i behov av målning.
Läckage i en del balkongplattor.

En inventering av föreningens lokaler har utförts, där ett flertal tomma lokaler hittats som nu erbjuds till medlemmarna.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder> 100 tkr under den kommande 7- årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2021	Asfaltsarbeten, p-platser	1 000 tkr
	Tvätt och torkmaskiner	200 tkr
	Översyn läckande balkongplattor	100 tkr
2022	Målning källare	
	Målning träytor inom och utomhus	1 000 tkr
	Målning källare	1 000 tkr
	Tvätt o torkm	100 tkr
	OVK besiktning	100 tkr
2023	Stamspolning	200 tkr
	Tvätt o torkm	100 tkr
	Byte värmekulvertar	2000 tkr
2024	Tvätt o torkm	100 tkr
2025	Tvätt o torkm	100 tkr
2026	Målning yttertak	1 200 tkr
2027	Fasadputs	6 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med normala månadsavgifter från boende, byte av fasadputs behöver förmodligen finansieras med banklån.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 691 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 552 894 kr. Under året har föreningen amorterat 446 896 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 66 år.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Termostater har monterats på elementen i samtliga lägenheter och lokaler. Genomgång med energirådgivare från kommunen är genomförd. Det byggs in möjlighet att montera laddstolpar för elbil. Kostnads och besparingskalkyl framtagen för isolering av punkthusen.

Medlemsinformation

Under året har 45 (40) bostadsrätter överlåtits och ingen upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 321 (322).

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning/m² totalyta, kr	709	702	661	679	639
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 759	320	-599	510	-484
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	691	678	664	652	634
Energikostnad/m² totalyta, kr	169	171	171	165	-
Räntekostnad/m² totalyta, kr	19	20	21	22	-
Fastighetslån/m² totalyta, kr	1709	1734	1758	1783	1809
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2210	5812	7107	6237	5381
Soliditet %	15	19	18	19	15
Sparande kr/m²	194	191	171	179	-
Räntekänslighet	3	3	3	3	-

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**1 321 240**	**1 086 229**	**5 811 967**	**-1 103 606**	**319 991**	**7 435 821**
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			680 000	-680 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2019			-1 609 653	1 609 653		
Årets resultat balanserad i ny räkning				319 991	-319 991	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			1 144 000	-1 144 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2020*			-3 815 931	3 815 931		
Årets resultat 2020					-1 758 986	
Belopp vid årets slut	**1 321 240**	**1 086 229**	**2 210 383**	**2 817 969**	**-1 758 986**	**5 676 835**

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 817 969
Årets resultat	-1 758 986
Summa	1 058 983

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	**1 058 983**

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 264 517	12 140 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 676	0
Summa rörelseintäkter		**12 364 193**	**12 140 672**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 026 161	-8 652 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 186 628	-1 196 424
Personalkostnader och arvode	Not 6	-274 470	-267 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 301 985	-1 365 818
Summa rörelsekostnader		**-13 789 244**	**-11 481 959**
Rörelseresultat		**-1 425 050**	**658 713**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 415	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 350	-338 932
Summa finansiella poster		**-333 935**	**-338 722**
Resultat efter finansiella poster		**-1 758 986**	**319 991**
Resultat före skatt		**-1 758 986**	**319 991**
Årets resultat		**-1 758 986**	**319 991**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8 & 14	32 347 520	33 649 505
Pågående nyanläggningar	Not 9	47 215	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 394 735	33 649 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**32 395 235**	**33 650 005**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		70 983	93 122
Övriga fordringar	Not 11	4 771 323	5 551 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	704 761	607 267
Summa kortfristiga fordringar		5 547 067	6 252 121
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 13	2 416	11 089
Summa kassa och bank		2 416	11 089
Summa omsättningstillgångar		**5 549 483**	**6 263 211**
Summa tillgångar		**37 944 717**	**39 913 215**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 407 469	2 407 469
Fond för yttre underhåll		2 210 383	5 811 967
Summa bundet eget kapital		4 617 852	8 219 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 817 969	-1 103 606
Årets resultat		-1 758 986	319 991
Summa fritt eget kapital		1 058 983	-783 615
Summa eget kapital		**5 676 835**	**7 435 821**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 589 286	25 722 869
Summa långfristiga skulder		10 589 286	25 722 869
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 963 608	4 276 921
Leverantörsskulder		1 271 684	1 051 528
Skatteskulder		32 966	18 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	33 521	11 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 376 818	1 395 301
Summa kortfristiga skulder		21 678 596	6 754 526
Summa skulder		**32 267 882**	**32 477 395**
Summa eget kapital och skulder		**37 944 717**	**39 913 215**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.
Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	46
Markanläggningar	20

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Skatter och avgifter
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kronor per lägenhet 2020
Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	10 935 231	10 725 871
Hyresintäkt lokaler	612 571	598 680
Hyresintäkt garage och bilplatser	474 688	470 738
Hyresintäkt övrigt	20 652	17 668
Parkeringsintäkter	107 486	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	28 913	23 636
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	75 084	74 883
Övriga fakturerade kostnader	1 500	217 750
Övriga intäkter och ersättningar	8 392	11 446
	12 264 517	**12 140 672**

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	99 676	0
	99 676	**0**

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-836 207	-349 010
Sotning	-4 730	0
El	-409 678	-476 525
Uppvärmning	-1 720 881	-1 780 307
Vatten	-785 263	-692 858
Renhållning	-548 234	-524 990
Bevakningskostnader	-24 043	0
TV, bredband, iptelefoni	-424 280	-399 468
Obligatoriska besiktningar	0	-4 804
Serviceavtal	-191 685	-104 156
Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 502 857	-1 975 455
Försäkringar	-272 896	-182 980
Fastighetsskatt	-425 941	-411 953
Periodiskt underhåll	-3 815 931	-1 609 653
Övriga driftskostnader	-63 534	-140 368
	-11 026 161	**-8 652 527**
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-5 754	0
Underhåll lokaler	-93 535	-112 114
Underhåll tvättstuga	-78 638	-65 783
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-118 305	-470 181
Underhåll installationer	-462 161	-844 571
Underhåll huskropp utvändigt	-21 481	0
Underhåll mark och utemiljö	-3 006 986	-117 004
Underhåll garage och bilplatser	-1 875	0
Underhåll övrigt	-27 197	0
	-3 815 931	**-1 609 653**

Not 5 Övriga externa kostnader

Externt revisionsarvode	-26 000	-25 750
Förvaltningskostnader	-823 443	-905 053
Kostnader överlåtelse och panter	-82 213	-19 765
Föreningsverksamhet	-17 780	-2 793
Kontorsutrustning och -material	0	-3 786
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 694	-9 249
Konsulter	-32 913	0
Förbrukningsinventarier	-26 813	-59 723
Medlemsavgifter HSB	-133 610	-133 610
Stämma och styrelse	-28 522	-20 964
Arrende, hyra, leasing	-2 640	-2 607
Kundförluster m m	0	-13 124
	-1 186 628	**-1 196 424**

Not 6 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-176 661	-163 562
Övriga arvoden	-33 115	-12 100
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-58 694	-50 696
Utbildning	0	-34 832
	-274 470	**-267 190**

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-1 266 059	-1 328 317
Markanläggningar	-35 926	-37 501
	-1 301 985	**-1 365 818**

Not 8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 658 335	53 672 207
Årets omklassificering	0	4 986 128
Ingående anskaffningsvärde mark	1 052 000	1 052 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	751 892	751 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60 462 227**	**60 462 227**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-26 539 847	-25 211 530
Årets avskrivningar byggnader	-1 266 059	-1 328 317
Ingående avskrivningar markanläggningar	-272 875	-235 374
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 926	-37 501
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-28 114 707**	**-26 812 722**
Utgående bokfört värde	**32 347 520**	**33 649 505**
Bokförda värden byggnader	30 852 429	32 118 488
Bokförda värden mark	1 052 000	1 052 000
Bokförda värden markanläggningar	443 091	479 017

Fastighetsbeteckning: Tullinge 19:350 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder hyreshus		127 600 000	51 971 000	179 571 000	179 571 000
Lokaler		2 894 000	1 260 000	4 154 000	4 154 000
		130 494 000	**53 231 000**	**183 725 000**	**183 725 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar		
Årets Investering	47 215	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**47 215**	**0**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 Övriga fordringar		
Avräkning HSB	4 551 205	5 348 361
Skattekonto	220 118	203 371
	4 771 323	**5 551 732**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704 761	607 267
	704 761	**607 267**

Not 13 Kassa och bank

Swedbank	2 416	11 089
	2 416	**11 089**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2022-05-24	5 665 608	63 504
Swedbank Hypotek A	1,37%	2021-05-25	3 825 239	41 020
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2022-05-25	5 106 634	119 452
Swedbank Hypotek AB	1,37%	2021-05-25	4 704 319	110 692
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2021-05-25	6 421 069	70 368
Swedbank Hypotek AB	0,70%	3 mån	3 830 025	41 860
			29 552 894	**446 896**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**10 589 286**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 787 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 318 414
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	47 073 900	47 073 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	47 073 900	47 073 900

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	18 292	0
Övriga kortfristiga skulder	15 229	11 798
	33 521	**11 798**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	263 973	285 233
Upplupna räntekostnader	19 327	19 227
Upplupen revision	26 000	31 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 042 521	1 003 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 998	56 264
	1 376 818	**1 395 301**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att notera

26 / 3 2021

Albert Olsén

Annica Johansson

Fredrik Pettersson

Jenny Langseth

Kristian Roskar

Maria Thöyrä

Marita Mikkola

Marita Mikkola

Tina Högberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-07

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Verksamhetsberättelse Fritidskommittén Brf Konvaljen

Året 2020 har präglats av coronapandemin och de restriktioner som införts på grund av risken för smitta så har vi inte kunnat göra så mycket aktiviteter som vi hade inplanerat.

Cafe 4:an fräschades upp och blev klar i slutet av april. Nya fräscha golv och ommålning samt inköp av nya gardiner och växter gjorde att lokalen nu ser riktigt trevlig ut. Glöm inte bort att lokalen finns att hyra för den som bor i vår förening. Mer info om hur du gör står på vår hemsida: www.konvaljen.nu

Bastun har fräschats upp och likaså där så köpte vi in nya möbler, kuddar, växter, duschdraperier och lite enklare träningsredskap. För att kunna nyttja bastun måste man först få access på sin nyckelbricka. Detta anmäler man via Hsb felanmälan.

Rensning av våra cykel och barnvagnsrum: I mars informerade vi om att vi skulle genomföra en rensning och ville man inte bli av med sina saker skulle man rycka bort bandet. Alla cyklar och barnvagnar som hade banden kvar vid gårdsstädningen skulle vi omhänderta och rapportera in till polisens hittegods och sedan skulle Brf Konvaljen kunna välja att slänga eller sälja cyklarna vidare.

Gårdsstädning: I maj månad hade vi vår gemensamma gårdsstädning med riktigt bra uppslutning. Vi hjälptes åt att städa ur bastun och slängde de gamla möblerna och de träningsmaskiner som fanns, för att göra plats för en uppfräschning med nya möbler i bastun.

Vi rensade även bort de saker som vi hade lappat med band som stod i våra gemensamma barnvagn och cykelrum. Vi fick ihop **44 st cyklar** i olika skick och några barnvagnar och gamla däck.

Blommor till varje port: Vi köpte in krukor, blommor och jord och planterade i krukorna till alla portar. Blommorna fick vatten av de boende i respektive port och det fungerade jättebra. Blommorna blev så stora och fina att det nästan var synd att ta bort dom när kylan kom. Detta kommer att bli en återkommande aktivitet då det gick så bra. Tack allihopa!!

Dagen avslutades med egen medhavd fika för den som ville.

Zumba: Vi har haft en återkommande utomhusaktivitet där Patricia Alvarado har hållit i utomhus zumba. Vi får se hur det blir framöver då hon fått en lite bebis att ta hand om.

Botkyrkas Riksteaterförening: Som medlem i Botkyrkas Riksteaterförening ger vi våra boenden möjlighet att kunna gå på teater till ett rabatterat pris, men på grund av pandemin så har föreställningarna ställts in.

Gurras foodtruck och invigning boulebanan – I september hade vi en riktigt trevlig aktivitet där vi bjöd våra boenden på mat från Berras foodfruck. Föranmälan krävdes och vi var ett 40 tal anmälda.

Efter maten hade vi bouletävling med lite priser. Aktiviteten var mycket uppskattad och vi har lovat att detta får bli en återkommande aktivitet.

1:a adventsmys och styrelseinformation- I november hade vi tänkt bjuda på varm god soppa med nybakat bröd från Berras Foodtruck i samband med att vi skulle tända upp julbelysning och avsluta med att lyssna på vad styrelsen hade att informera om- men tyvärr så blev vi tvungna att ställa in detta pga de nya restriktionerna gällande pandemin som kom .

Granar och dörrkransar - Vi sattes upp smågranar med belysning och fina dörrkransar för att ge lite extra julkänsla och vi lyckades tända upp några träd med hjälp av HSB. Hoppas ni tyckte det blev fint.

Anslagstavlor – som ni förhoppningsvis sett så sitter det anslagstavlor utanför samtliga soprum och här är tanken att vi ska nå ut till er om vad vi har på gång i vår förening.

Vi hoppas nu på ett bättre 2021 så att vi i fritidskommittén kan fortsätta att göra roliga aktiviteter för oss i Brf Konvaljen.

Titta även in på hemsidan då och då så ni inte missar någon viktig eller någon kul information.

Vill du vara med oss i fritidskommittén eller har tips på någon aktivitet så kontakta oss på fritid@konvaljen.nu

//Jenny, Jenny, Marjatta, Marita och Sofi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konvaljen i Tullinge, org.nr. 712800-0671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Tullinge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Konvaljen i Tullinge för räkenskapsåret 2020 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 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 7 / 4 2021

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Zethraeuz
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.

TOMTRÄTT

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

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.

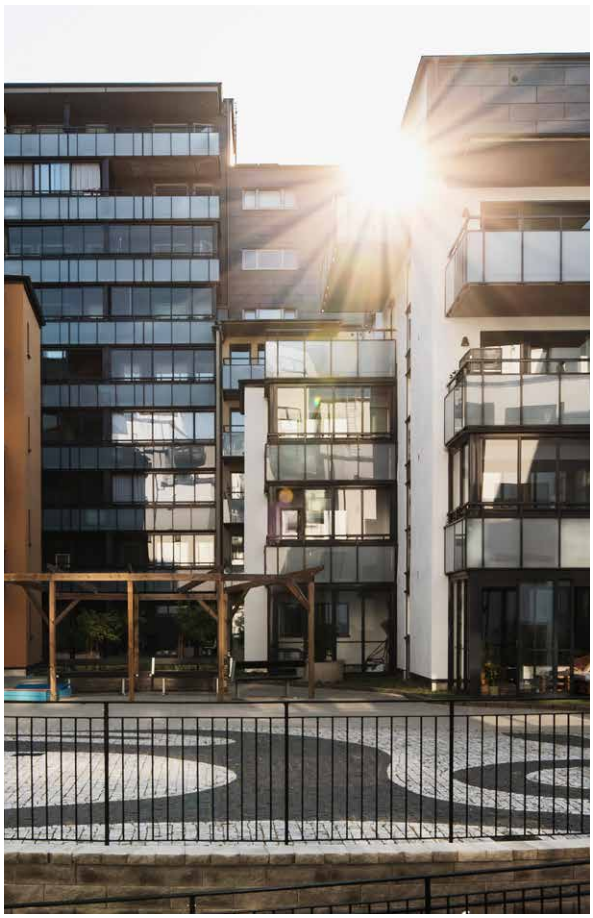
LIKVIDITET

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.






30