

Årsredovisning
för HSB:s
bostadsrättsförening
Gösen i Tyresö
2019



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gösen 2 och Gösen 3 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	11 940
Lokaler	5	222
Parkeringar och garageplatser	145	0
Parkering MC	6	

Föreningens fastighet är byggd 1959-1961 med värdeår 1961.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningens samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen består av två hus med två trappuppgångar per hus. I varje hus finns en tvättstuga och soprum med källsortering. Föreningen har även ett fristående grovsophus med mc- och mopedförråd som är placerat mellan bostadshusen.

Föreningen har flera lokaler, två av dessa hyrs ut externt. De övriga lokalerna är styrelsens mötesrum, Aktersalongen och Kabyssen. Aktersalongen kan hyras av medlemmar för middagar och fester mm. Lokalen rymmer ca 30 personer och har ett välutrustat kök. Hyresavgiften är 300 kr och en depositionsavgift på 200 kr. Kabyssen är en övernattningslokal som kan hyras av medlemmar i föreningen för sina gäster. Den kostar 200 kronor per natt att hyra. Övernattningslokalen Kabyssen har varit uthyrd 57 nätter.

Under året har föreningslokalen Aktersalongen varit uthyrd 6 gånger, samt använd 2 gånger för medlemsträffar och för 2 st informationsmöten om sophantering i samband med införandet av matavfallssortering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 2 % från den 1 april 2019.

Genomfört planerat underhåll

Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
Byte av cirkulationspump i Gösen 2 (hus B)
Flytt/renovering av grillplats bakom Bollmoravägen 2-4
Renovering av utemöbler
Installation av vägbommar bakom Bollmoravägen 4 och 10
Renovering av förstugedörrar
Delning av hyreslokalen till två och renovering av den avdelade nya lilla lokalen
Byte av dörr på den stora hyreslokalen

Pågående eller framtida underhåll

Inom de närmsta åren så behöver nedanstående saker göras
Renovering och målning av soprum samt Aktersalongen
Uppdatering/byte av lås/låssystem
Våra asfaltsytor runt husen och på parkeringarna behöver åtgärdas och inför det behöver behovet av dränering undersökas
Avbärarräcken och motorvärmare ska bytas på parkeringsplatserna
Under 2020 kommer vi att fokusera på soprummen och utemiljön

78



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Tidigare genomfört underhåll

Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel 2018
Installation av nya moderna larm i hissarna 2018
Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan 2018
Installation av vägbom bakom Bollmoravägen 2 2018
Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B) 2017
Tvätt av fasad, samt målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, samt målning av takdetaljer 2016
Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar 2009-2010
Renovering av hissar, byte av hissmotorer 2006-2007
Nya p-platser med eluttag 2005
Renovering av trapphus, soprum med källsortering
Byggt nytt grovsopphus med mc- och mopedgarage 2003
Stambyte 2000-2001
Isolering av fasader samt plåtbeklädnad 1990-1991
Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad 1990-1991

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% from 1 juli 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 4 fullmakter utöver dessa deltog 2 biträden.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Carina Bolander
Helena Oddbjörn
Gun Flisager
Buster Holm
Jonas Strömsjö
Lars Bergström
Kerstin Hedin

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Carina Bolander
Buster Holm
Gun Flisager
Jonas Strömsjö
Lars Mörrth
Carl-Johan Svensson
Kerstin Hedin

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot/ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot (avgick 2019-09-26)
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Bolander, Jonas Strömsjö och Gun Flisager.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Teckning sker av två i förening och firmatecknare har varit:

Carina Bolander 20190101 – 20191231
Jonas Strömsjö 20190101 – 20191231
Buster Holm 20190101 – 20191231
Gun Flisager 20190514 - 20191231
Helena Oddbjörn 20190101 – 20190508

Revisorer

Anders Hagman Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gun Flisager och Carina Bolander



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Valberedning

Valberedningen består av Lena Mörth och Eva Ledéus.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 263 (258) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 26 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	742	727	716	716	716
Totala intäkter kr/kvm	854	819	829	790	780
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	235	189	177	203	216
Belåning, kr/kvm	2 573	2 676	2 320	2 386	2 452
Räntekänslighet	4%	4%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	506	523	532	456	424
Energikostnader kr/kvm	192	212	195	189	139

71



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 386	9 959	10 078	9 606	9 490
Resultat efter finansiella poster	351	1 184	793	-1 206	1 484
Soliditet	27%	26%	27%	25%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

na

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 385 510
Rörelsekostnader	-	9 521 096
Finansiella poster	-	513 189
Årets resultat		351 225
Planerat underhåll	+	1 390 463
Avskrivningar	+	1 112 110
Årets sparande		2 853 798
Årets sparande per kvm total yta		235

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 345	0	6 850 937	3 491 558	1 183 818
Reservering till fond 2019			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 390 463	1 390 463	
Balanserat i ny räkning				1 183 818	-1 183 818
Årets resultat					351 225
Belopp vid årets slut	595 345	0	6 010 474	5 515 839	351 225

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 675 376
Årets resultat	351 225
Reservering till underhållsfond	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 390 463
Summa till stämmans förfogande	5 867 065

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 867 065
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 712400-0444

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Org.nr: 712400-0444

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 385 510	9 959 230
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 151 354	-6 367 694
Övriga externa kostnader	Not 3	-348 385	-242 843
Planerat underhåll		-1 390 463	-151 490
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-518 784	-506 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 112 110	-967 286
Summa rörelsekostnader		-9 521 096	-8 235 908
Rörelseresultat		864 414	1 723 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 436	4 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-523 625	-544 084
Summa finansiella poster		-513 189	-539 504
Årets resultat		351 225	1 183 818

na

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	40 380 331	41 462 092
Inventarier och maskiner	Not 8	182 097	212 446
		<u>40 562 428</u>	<u>41 674 538</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>40 562 928</u>	<u>41 675 038</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 414	12 071
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 435 733	2 269 801
Placeringskonto HSB Stockholm		1 007 565	2 206 315
Övriga fordringar	Not 10	5 919	36 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	633 443	452 322
		<u>3 109 074</u>	<u>4 977 410</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
--------------------------	--------	-----------	---

Kassa och bank	Not 13	3 000	3 001
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 112 074</u>	<u>4 980 411</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

45 675 001	46 655 449
-------------------	-------------------

128



Org Nr: 712400-0444

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

595 345

595 345

Yttre underhållsfond

6 010 474

6 850 937

6 605 8197 446 282*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 515 839

3 491 558

Årets resultat

351 225

1 183 818

5 867 0654 675 376

Summa eget kapital

12 472 88312 121 658**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

30 300 000

31 651 028

30 300 00031 651 028*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 000 000

900 000

Leverantörsskulder

633 186

746 968

Skatteskulder

15 323

2 263

Fond för inre underhåll

43 787

43 787

Övriga skulder

Not 16

1 284

31 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 208 539

1 158 615

2 902 1182 882 763

Summa skulder

33 202 118

34 533 791

Summa eget kapital och skulder**45 675 001****46 655 449**

px

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	351 225	1 183 818
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 112 110	967 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 463 335	2 151 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 482	-200 001
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-80 645	205 210
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 218 209	2 156 313
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-6 319 615
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-6 319 615
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 251 028	4 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 251 028	4 325 000
Årets kassaflöde	-32 819	161 698
Likvida medel vid årets början	4 479 117	4 317 418
Likvida medel vid årets slut	4 446 298	4 479 117

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 265 552 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 855 229	8 681 862
Årsavgifter el	529 423	522 460
Hyror	613 673	601 468
Bredband	315 375	78 750
Övriga intäkter	131 852	148 950
Bruttoomsättning	10 445 552	10 033 490
Avgifts- och hyresbortfall	-60 018	-73 851
Hyresförluster	-24	-409
	10 385 510	9 959 230
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	952 676	959 483
Reparationer	561 306	766 995
El	1 527 967	1 590 556
Uppvärmning	608 734	806 234
Vatten	733 604	708 094
Sophämtning	436 623	457 246
Fastighetsförsäkring	158 537	151 470
Kabel-TV och bredband	390 614	159 246
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	302 500	289 440
Förvaltningsarvoden	414 737	441 164
Övriga driftkostnader	64 055	37 766
	6 151 354	6 367 694
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 732	17 408
Förbrukningsinventarier och varuinköp	98 622	48 590
Administrationskostnader	100 687	95 082
Extern revision	18 263	19 163
Konsultkostnader	51 053	0
Medlemsavgifter	64 028	62 600
	348 385	242 843
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	375 000	369 000
Revisionsarvode	12 500	12 300
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala avgifter	112 185	94 294
Övriga personalkostnader	13 099	25 000
	518 784	506 594
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	695	1 696
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 250	1 254
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 118	1 100
Övriga ränteintäkter	373	530
	10 436	4 580
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	523 625	544 084
	523 625	544 084

na

**HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	54 616 760
Anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
Årets investeringar	0	6 319 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 928 375	61 928 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 466 283	-19 529 347
Årets avskrivningar	-1 081 761	-936 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 548 044	-20 466 283
Utgående bokfört värde	40 380 331	41 462 092
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	874 000	642 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	225 000
Summa taxeringsvärde	134 333 000	112 867 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 354	418 354
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-205 908	-175 558
Årets avskrivningar	-30 350	-30 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 257	-205 908
Bokfört värde	182 097	212 446
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 919	36 901
	5 919	36 901
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	629 953	451 090
Upplupna intäkter	3 490	1 232
	633 443	452 322

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

W



Org Nr: 712400-0444

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 500 000	0			
		2 000 000	0			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
	Nordea	0	1			
		3 000	3 001			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	23502593	3,82%	2021-01-13	8 600 000	200 000
	SE-Banken Bolån	42894303	0,85%	2021-01-28	9 700 000	200 000
	SE-Banken Bolån	42894346	0,76%	2020-01-28	8 500 000	200 000
	SE-Banken Bolån	43427954	0,61%	2020-07-28	4 500 000	400 000
					31 300 000	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 300 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 995 000	40 995 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	900 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsfordran/Momsskuld				-59 867	31 130
	Källskatt				61 151	0
					1 284	31 130
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				4 038	16 647
	Förutbetalda hyror och avgifter				801 299	723 571
	Övriga upplupna kostnader				403 202	418 397
					1 208 539	1 158 615

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

NA



Org Nr: 712400-0444

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/2-2020

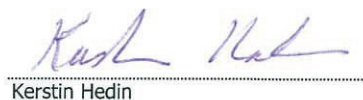

Carina Bolander


Buster Holm

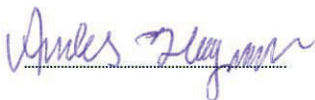

Gun Flisager


Jonas Strömsjö


Lars Mörth


Kerstin Hedin

Vår revisionsberättelse har 2020-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anders Högström

Av föreningen vald revisor


Joakim Hedin
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gösen i Tyresö, org.nr. 712400-0444.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

m

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 Gösen i Tyresö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

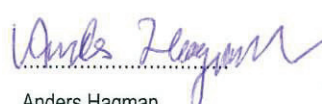
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 6 / 3 - 2020



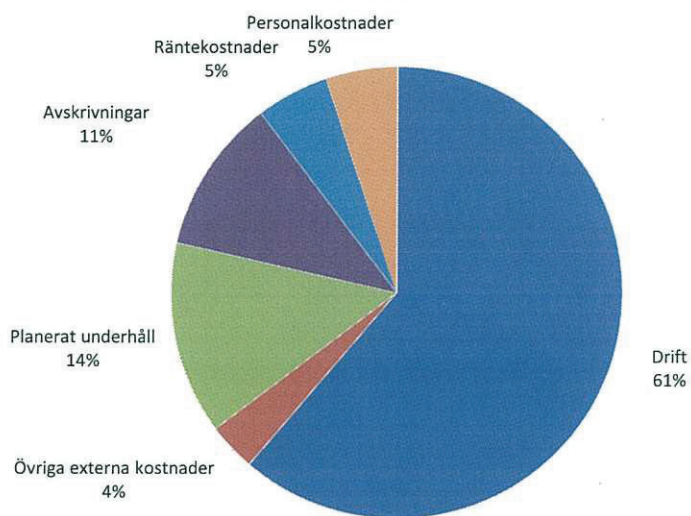
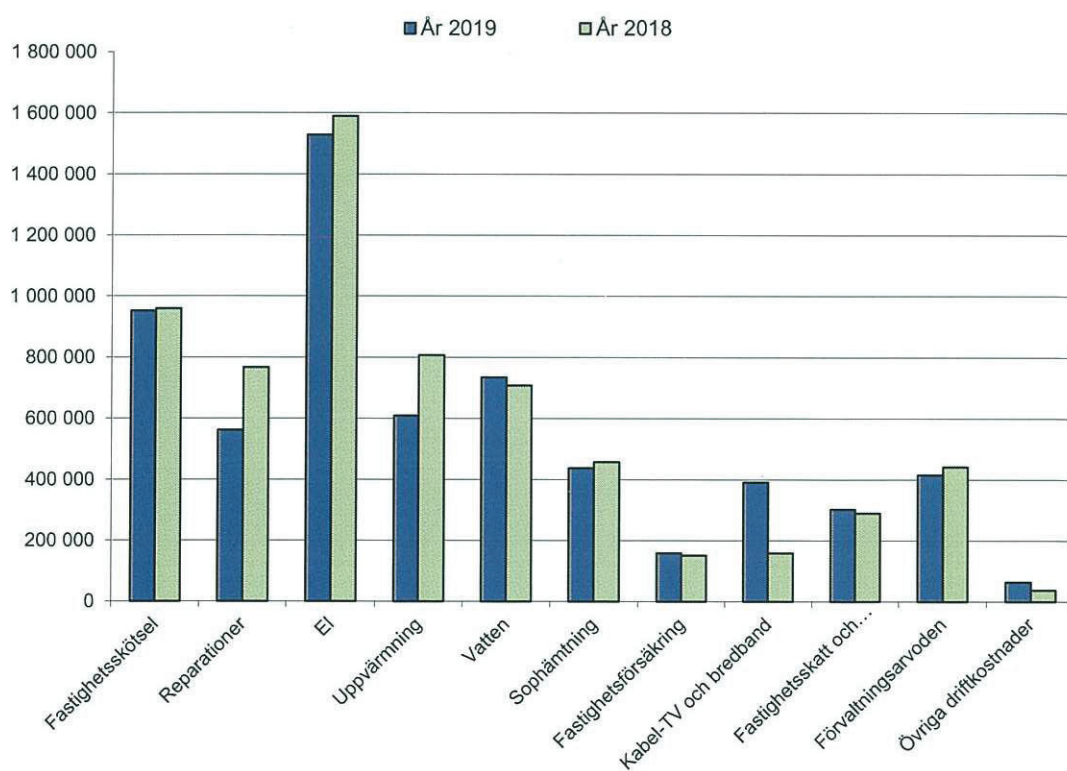
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Hagman

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Avtal Brf Gösen 2019-01-01—2019-12-31**Avtalstyp**

Fastighetsskötsel
Markskötsel
Ekonomisk förvaltning
Administration
Fastighetsförsäkring
Vatten och avlopp
Sophämtning
Returpapper/Källsortering
El
El nätagare
Fjärrvärme
Underhåll av hissar
Värmepumpsservice
Trappstädning
Entrémattor
Kabel-TV
Antennanläggning
Parkeringsövervakning
Störningsjour
Uppkoppling bredband
Gruppanslutning bredband
Webbhotell
Domän
Inkasso
Inpasseringssystem
IMD
Stigarledningsservice
IT
IT
Ekonomi/ränteförhandling

Företag

WMM Fastighetsservice AB
SMS Stockholms Mark Service AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Protector
Tyresö Kommun
Tyresö Kommun
Suez Recycling AB
Fortum AB
Vattenfall AB
Vattenfall AB
Stockholms Hiss & Elteknik AB
Kylgruppen AB
Global Fastighetsservice AB
Global Fastighetsservice AB
ComHem AB
ComHem AB
Europark AB
Bevakningsassistans AB
Telenor Sverige AB
Telenor Sverige AB
FS Data AB
Loopia AB
Alektum (före detta AB Svenska Bostadsinkasso)
Aptus Elektronik AB
HomeSolutions AB
BLP entreprenad AB
Google
Strukturdata
Räntekollen i Sverige AB

Inventarielista Brf Gösen 2019-12-31

Produktnamn	Inköpsår
Diverse handverktyg, sågar mm.	
Tvingar	
Skottkärra	
Förvaringsskåp LME	
Gasoltub med brännarmunstycke	
Slipsten Tormex	
Hyvelbänk	
Borrmaskin Bosch CSB 650-2RL	1983
Borrmaskin Bosch CSB 420-E	1983
Cirkelsåg Skil 1410H4	1983
Grovdammsugare Famulus Combi	1984
Bandslip B&D DN 83/D2	1984
Spånsug LUNA SPSS 400 med tillbehör	1986
Virkesställ	1986
Bänkslip SCANTOOL SC 150	1986
Kombimaskin EMCOSTAR 2000	1986
Påbyggnadssats	1986
Verktygstavlor med krok	1986
Slipmaskin 1986 Svarvtillsats	1986
Trappstege	1990
Excenterslip Bosch PEX 125 E	1991
Ritningshurts AO 3 st	1991
Katastrofdammsugare BEV AC 45	1993
Gersåg NOBEX 180	1993
Sticksåg Bosch GST 85 PE	1995
Förvaringshyllor stål 3st	1995
Högtrycksspruta	1999
Digitalkamera Olympus C-3020 Zoom	2002
Lastpirra	2003
Micro Melissa	2006
Kaffebryggare Philips	2006
4st Fällbord i bok styrelselokalen, 1st Aktersalongen	2006
Byggfläkt El-björn 2000W	2006
Slagborrmaskin Bosch	2007
Kapelvinda jordad	2008
Fotpump till skottkärren	2009
2 st sängar till Kabyssen	2012
2 st bänk/bord för utomhusbruk	2013
30 st stolar till ny lokal	2013
4 st bord ”	2013
Dator Dell Optiplex 7010	2014
Dammsugare	2015
12 st brandsläckare	2015
11 st cykelställ	2016
1 st soffbord	2016
4 st fåtöljer	2016
2 st skrivbord	2017
2 st kontorsstolar	2017
3 st bokhyllor	2017
1 st kamera server	2018
Bärbar dator ASUS	2019
TV/Skärm styrelsemötesrummet Phillips	2019

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultat- balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är förenings fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer med inbetalningsavierna varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningen de fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

