



HSB Brf Flemingsberg i Huddinge



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 Flemingsberg i Huddinge

Org.nr. 712800-0564

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 Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-12-06.

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ladan 3-5 i Huddinge kommun, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1967.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
300	bostäder (bostadsrätt)	23 687
1	lokaler	165
283	p-platser	1 931

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav 8 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 301 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Charlotte Wedin

ordförande

Arvid Holmberg

vice ordförande

Ann-Charlott Nordström

sekreterare

Robin Andersson

ledamot

Daniel Friman

ledamot

Sandra Lindström

ledamot

Mats Sundberg

ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arvid Holmberg, Robin Andersson och Daniel Friman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Det har även varit möten för de olika projekten.

Vi har haft 10 stycken avstämningsmöten med förvaltare och övriga funktioner på HSB.

Vi har haft 7 stycken Öppet Hus för våra medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Bo Beckman med Kent Jakobsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mauritz Fällström som ordförande, samt Mirko Pavlovic och Suad Pepelar som ledamöter.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arvid Holmberg och Robin Andersson med Sandra Lindström och Daniel Friman som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Mauritz Fällström (pub), Anders Mårtensson (pub), Angelo Redaelli (boule), Janne Nordin (biljard), Svante Larsson (boule), Christer Höög och Linda Höög (kompost och gym).

Fritidskommitténs kontaktperson i styrelsen har varit Ann-Charlott Nordström.

Under året har Linda Höög och Christer Höög sagt ifrån sig ansvaret för gymmet.

Förvaltning

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södertörn ek för
Telge Energi AB
Södertörns Fjärrvärme AB
Stockholm Vatten och Avfall
SRV Återvinning AB
Telenor
Folksam
Städpoolen

Avtalstyp

Teknisk & Ekonomisk förvaltning
Elavtal
Fjärrvärme
Vatten
Sopphantering
Bredband/TV
Fastighetsförsäkringar
Städ/renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av portpartier och installation av passersystem har färdigställts.
- Kulvertbyte utanför port 15-17 är genomfört.
- En lägenhetstillsyn är genomförd på 1/3 (100 st) av föreningens lägenheter.
- Åtgärder av brister på förra årets lägenhetstillsyner pågår.
- En 10-årig framtidsplan är framtagen.
- All torkutrustning i föreningen är utbytta till lågenergimaskiner.
- Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.
- Fasadvätt på delar av föreningens fasader är genomförd.
- Målning av föreningens källargolv är genomförd.
- Konstverket och paviljongen är borttagna.
- Ventilationsåtgärder på grund av höga radonvärden är genomförda.
- Besiktning av vår gemensamma el.
- Uppgradering av gymmet.
- Installation av termostater i trapphusen.

Under 2021 planeras följande större underhållsarbeten/investeringar:

- Utbyte av komprimator.
- Reparation/underhåll av miljöhuset.
- Stamspolning.
- Påbörja utbyte av belysning till LED.
- Reparation/utbyte av underkända radiatorer efter lägenhetstillsynen.
- Utredning/åtgärder av fuktskador efter lägenhetstillsynen.
- Byte av undercentralen.
- Kulvertbyte.
- Renovering av "scoutlokalen", samt ombyggnad av fastighetsskötarexpeditionen och föreningsexpeditionen.
- Reparation/underhåll av parkering. Dränering, byte avbärräcken, målning av linjer, utbyte av skyltar, tätskikt, lagning av pelare m.m.

Långsiktigt underhållsarbete/investeringar:

- Fönsterbyte.
- Injustering värme.
- Genomgång och uppgradering av hissar.
- Renovering av tvättstugor.
- Laddstolpar. <

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 662 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.

Styrelsen anser att det är nödvändigt att höja avgifterna för att finansiera planerade underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 809 706 kr. Under året har föreningen amorterat 1 020 000 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En stor osäkerhetsfaktor kan uppstå med oförutsedda kostnader i samband med lägenhetstillsyner.

Under året har en av Brf Flemingsbergs leverantörer på eget bevåg lyckats tillskansa sig en dubbelbetalning om ca. 413 000 kr. Kort därefter gick denne i konkurs. En process är inledd angående återkrav av dessa medel.

En annan osäkerhetsfaktor kan vara våra räntekostnader. Just nu är räntan låg, men den kommer antagligen inte vara lika låg för evigt.

Väsentliga avtal

Avtal med Telenor angående analog TV började att gälla 2020-04-21 och Comhem är avslutat.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen håller på att se över föreningens belysning för att eventuellt byta till LED för att sänka kostnaderna och för att sänka energianvändningen.

Fortsatt arbete med att undersöka möjligheter, antal platser och kostnad gällande laddstolpar.

Energikartläggning och energideklaration är genomförd för föreningen.

Styrelsen beslutade att byta ut all torkutrustning i våra gemensamma tvättstugor till lågenergimaskiner. Detta har visat att vi minskar vår elförbrukning med ca. 18%.

Tack vare portbytet har vi installerat nya termostater på elementen i trapphusen och sänkt värmen.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 395. ✕

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	683	641	607	582	578
Resultat efter finansiella poster, tkr	-60	184	1 740	4 044	3 959
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	662	636	630	624	617
Energikostnad/m ² totalyta, kr	168	166	163	149	148
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	6	6	7	8	10
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	495	538	537	577	616
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	20 743	19 782	18 753	17 279	15 498
Soliditet %	67,3%	63,7%	65,1%	62,2%	60,1%
Sparande kr/m ²	112	76	137	177	189
Räntekänslighet	1	1	1	1	1

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	2 426 400	19 782 275	18 907 815	184 272	41 300 762
Resultatdisposition 2019					
Reservering till yttre fond 2019		1 325 000	-1 325 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019		-251 789	251 789		
Årets resultat balanserad i ny räkning			184 272	-184 272	
Resultatdisposition 2020					
Reservering till yttre fond 2020*		806 000	-806 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*		-918 900	918 900		
Årets resultat 2020				-59 968	
Belopp vid årets slut	2 426 400	20 742 586	18 131 776	-59 968	41 240 794

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt gällande stadgar beslutar om fond för yttre underhåll

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat 18 131 776

Årets resultat -59 968

Summa 18 071 808

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning 18 071 808 >



RESULTATRÄKNING	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	16 287 317	15 279 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 268 690	0
Summa rörelseintäkter		17 556 007	15 279 728

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-13 549 028	-12 566 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 859	-395 882
Underhåll enligt plan	Not 6	-918 900	-251 789
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-503 523	-388 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 810 145	-1 366 212
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-207 981	0
Summa rörelsekostnader		-17 489 436	-14 968 980

Rörelseresultat

66 571 **310 748**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 532	14 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 071	-139 374
Övriga finansiella poster	Not 10	0	-1 180
Summa finansiella poster		-126 539	-126 476

Årets resultat

-59 968 **184 272** ↙

AI lw

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11, Not 18	52 063 331	47 056 493
Pågående nyanläggningar	Not 12	939 915	6 260 736
Inventarier och installationer	Not 13	1 034 902	13 307
Summa materiella anläggningstillgångar		54 038 149	53 330 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	750	750
Summa finansiella anläggningstillgångar		750	750

Summa anläggningstillgångar**54 038 899** **53 331 286****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		31 354	0
Kundfordringar		552 612	131 527
Avräkningskonto HSB		5 327 625	3 946 768
Övriga kortfristiga fordringar		67 534	157 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 194 691	1 268 879
Summa kortfristiga fordringar		7 173 816	5 505 135

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 000 000

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

	Not 17	12 720	15 372
		56 937	59 545
		69 657	74 917

Summa omsättningstillgångar**7 243 472** **11 580 051****Summa tillgångar****61 282 371** **64 911 337**

AH dw



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 426 400	2 426 400
Fond för yttre underhåll	20 742 586	19 782 275
Summa bundet eget kapital	23 168 986	22 208 675

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 131 775	18 907 815
Årets resultat	-59 968	184 272
Summa fritt eget kapital	18 071 807	19 092 086

Summa eget kapital**41 240 793** **41 300 761**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 005 649	9 335 809
Summa långfristiga skulder		6 005 649	9 335 809

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 804 057	3 493 897
Medlemmarnas inre fond	Not 19	4 799 638	4 680 317
Leverantörsskulder		1 363 586	4 247 539
Aktuell skatteskuld	Not 20	149 379	90 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	23 687	27 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 895 582	1 735 699
Summa kortfristiga skulder		14 035 929	14 274 767

Summa skulder**20 041 578** **23 610 576****Summa eget kapital och skulder****61 282 371** **64 911 337**

AH dw



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 8-66 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Avskrivning Maskiner och Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	15 669 960	15 067 396
	Hysesintäkt lokaler	60 052	60 864
	Hysesintäkt garage och bilplatser	640 884	609 539
	Hysesintäkt övrigt	39 026	36 085
	Avsatt till inre fond	-714 000	-714 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	30 681	14 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	52 534	65 236
	Övriga fakturerade kostnader	82 689	75 790
	Fakturering FBP Bygg	413 000	0
	Övriga intäkter och ersättningar	12 491	64 219
		16 287 317	15 279 728

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 268 690	0
		1 268 690	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-3 709 591	-2 117 117
	El	-696 203	-798 637
	Uppvärmning	-2 602 988	-2 492 486
	Vatten	-714 806	-681 011
	Renhållning	-489 588	-447 889
	Bevakningskostnader	0	-27 898
	TV, bredband, iptelefoni	-553 918	-688 126
	Obligatoriska besiktningar	-6 281	-47 917
	Serviceavtal	-31 897	-346 499
	Hissar serviceavtal & besiktning	-123 754	-122 622
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 365 330	-2 687 844
	Förvaltningskostnader	-966 076	-1 136 852
	Försäkringar	-401 272	-358 279
	Fastighetsskatt	-540 980	-525 380
	Övriga driftskostnader	-346 345	-87 946
		-13 549 028	-12 566 504

AW

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-22 625
	Kostnader överlåtelse och panter	-48 758	-77 801
	Föreningsverksamhet	-40 436	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 548
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 506	-21 747
	Konsulter	-127 205	-8 063
	Förbrukningsinventarier	-31 499	-49 297
	Medlemsavgifter HSB	-151 000	-151 000
	Stämma och styrelse	-43 906	-57 754
	Arrende, hyra, leasing	-5 550	-5 657
	Kundförluster m m	0	-390
		-499 859	-395 882
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-31 591	0
	Underhåll lokaler	-11 158	0
	Underhåll tvättstuga	-66 141	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-68 176	-63 850
	Underhåll installationer	-298 326	-181 658
	Underhåll huskropp utvändigt	-5 205	0
	Underhåll mark och utemiljö	-133 673	-6 281
	Underhåll garage och bilplatser	-5 774	0
	Underhåll övrigt	-298 856	0
		-918 900	-251 789
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-360 198	-240 240
	Övriga arvoden	-34 906	-15 500
	Övriga personalkostnader	0	-24 775
	Revisionsarvode	-7 605	-7 300
	Sociala avgifter	-100 814	-91 153
	Utbildning	0	-9 625
		-503 523	-388 593
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 434 318	-1 245 700
	Markanläggningar	-102 546	-102 546
	Inventarier	-273 282	-17 967
		-1 810 145	-1 366 212
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-136 503	0
	Återbetalning av sjukersättning från 2015	-71 478	0
		-207 981	0
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader, avier mm	0	-1 180
		0	-1 180



Not11	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 825 412	63 599 249
Årets försäljning, utranering byggnad	-194 203	0
Årets omklassificering byggnader	6 680 205	2 226 164
Ingående anskaffningsvärde mark	1 869 300	1 869 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 025 460	0
Årets investering markanläggning	0	1 025 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 206 174	68 720 172

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 561 134	-20 315 434
Årets avskrivningar byggnader	-1 376 618	-1 245 700
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 546	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-102 546	-102 546
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 142 843	-21 663 680

Utgående bokfört värde

	52 063 331	47 056 493
Bokförda värden byggnader	49 373 663	44 264 279
Bokförda värden mark	1 869 300	1 869 300
Bokförda värden markanläggningar	820 368	922 914

Fastighetsbeteckning: Ladan 3-5

Taxeringsvärde	Värdeår: 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		124 000 000	107 000 000	231 000 000	231 000 000
Lokaler		8 840 000	2 388 000	11 228 000	11 228 000
		132 840 000	109 388 000	242 228 000	242 228 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 260 736	1 028 049
Årets pågående projekt	2 654 271	5 232 687
Omklassificering till Inventarier och installationer	-1 294 887	0
Omklassificering till Byggnader & mark	-6 680 205	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	939 915	6 260 736

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	429 649	429 649
Årets omklassificering	1 294 887	0
Utgående anskaffningsvärden	1 724 526	429 649
Ingående avskrivningar	-416 342	-398 376
Årets avskrivningar	-273 282	-17 967
Utgående avskrivningar	-689 624	-416 342

Utgående bokfört värde

	1 034 902	13 307
--	------------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. →

A W



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	250	250
	<u>750</u>	<u>750</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	1 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 194 691	1 267 719
	<u>1 194 691</u>	<u>1 268 879</u>

Not 16 Kortfristiga placeringar			
Placering HSB 3 mån	Avslutad	0	4 000 000
Placering HSB 6 mån	Avslutad	0	2 000 000
		<u>0</u>	<u>6 000 000</u>

Not 17 Bank			
Swedbank		56 937	59 545
		<u>56 937</u>	<u>59 545</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,18%	2023-12-01	1 964 252	100 000
Stadshypotek AB		1,10%	2021-12-01	5 284 057	500 000
Stadshypotek AB		0,70%	2025-12-01	2 473 897	120 000
Swedbank Hypotek AB		1,04%	2022-10-25	2 087 500	300 000
				<u>11 809 706</u>	<u>1 020 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 005 649
Kortfristig del					5 804 057
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 709 706
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				30 017 000	30 017 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				<u>30 017 000</u>	<u>30 017 000</u>

Not 19 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		4 680 317	4 466 303
Avsättning		714 000	714 000
Uttag		-594 679	-499 986
		<u>4 799 638</u>	<u>4 680 317</u>

Not 20 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		149 379	90 043
		<u>149 379</u>	<u>90 043</u>




Not 21 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		18 960	18 948
Övriga kortfristiga skulder		4 727	8 324
		<u>23 687</u>	<u>27 272</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	474 748	367 568
Upplupna räntekostnader	11 034	11 510
Upplupen revision	24 000	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 385 800	1 318 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	- 0	16 071
	<u>1 895 582</u>	<u>1 735 699</u>


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

26/5 2021


Ann-Charlott Nordström
Arvid Holmberg
Charlotte Wedin
Daniel Friman
Mats Sundberg
Robin Andersson
Sandra Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-01


Bo Beckman
Revisor vald av föreningsstämman
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flemingsberg i Huddinge, org.nr. 712800-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

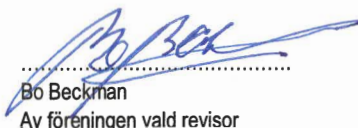
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Huddinge den 26/5 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Beckman
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.

