



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Flemingsberg i Huddinge

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.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ladan 3		1966
Ladan 4		1966
Ladan 5		1966

### Totalt 3 objekt

i Huddinge kommun. Fastigheterna HUDDINGE LADAN 3-5 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
300	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23687
1	lokal	165
283	p-platser	0
<b>Totalt 584 objekt</b>		<b>23852</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotte Wedin	Ordförande	2019-05-15	
Mats Sundberg	Ledamot	2019-10-05	
Robin Andersson	Ledamot	2019-05-15	
Ann-Charlott Nordström	Ledamot	2017-02-28	
Daniel Friman	Ledamot	2020-06-25	
Sandra Lindström	Ledamot	2020-06-25	
Arvid Holmberg	Ledamot	2019-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Wedin, Ann-Charlotte Nordström och Sandra Lindström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Robin Andersson, Ann-Charlott Nordström, Charlotte Wedin, Arvid Holmberg.

Firman tecknas enligt ovan av vad som framgår av föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Bo Bäckman med Kent Jakobsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Pia Hellström, Mirko Pavlovic och Suad Pepelar, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. På stämman deltog 41 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Utbyte av komprimator.
- Utbyte av rullport i miljöhuset.
- Betongutredning gällande parkeringshuset.
- En lägenhetstillsyn är genomförd på 1/3 av föreningens lägenheter.
- Åtgärder av brister efter lägenhetstillsyner föregående år.
- Underhållsplanen är uppdaterad.

- Stor utredning gällande värme/VVS är genomförd.
- En utredning pga höga radonvärden är genomförd.
- Utredning och åtgärder av avlopp efter reliningen.
- Stamspolning.
- Montering av sträckplåt på handikappramperna.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Under 2022 planeras följande större underhållsarbeten/investeringar:

- Ombyggnation av sopnedkast inkl. handikappanpassning.
- Byte av hisslinor.
- Diverse asfaltering.
- Uppgradering av VVS/värme.
- Reparation/underhåll av miljöhuset.
- Påbörja utbyte av belysning till LED. Gårdsbelysningen är steg 1.
- Reparation/utbyte av underkända radiatorer efter lägenhetstillsynen.
- Utredning/åtgärder av fuktskador efter lägenhetstillsynen.
- Byte av undercentralen.
- Kulvertbyte.
- Renovering av ”scoutlokalen”, samt ombyggnad av vävstugan och verkstaden. Fastighetsskötarexpeditionen och föreningsexpeditionen byggs om till lägenheter.
- Reparation/underhåll av parkering. Dränering, byte avbarräckben, 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.
- Översyn av tak, vindar och plåtar.
- Målning av trapphus.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 394.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	114	112	76	137	177
Skuldsättning, kr/kvm	452	495	538	537	577
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	187	168	166	163	149
Driftskostnad, kr/kvm	532	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	662	636	630	624
Totala intäkter, kr/kvm	678	683	641	607	582
Nettoomsättning, tkr	16 177	16 287	15 280	15 662	14 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	-330	-60	184	1 740	4 044
Soliditet, %	67	67	64	65	62

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Nytt nyckeltal sedan 2021

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 426 400	0	0	2 426 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 742 586	0	602 356	21 344 942
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>23 168 986</b>	<b>0</b>	<b>602 356</b>	<b>23 771 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	18 131 775	-59 968	-602 356	17 469 451
Årets resultat, kr	-59 968	59 968	-329 654	-329 654
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 071 807</b>	<b>0</b>	<b>-932 010</b>	<b>17 139 797</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 240 793</b>	<b>0</b>	<b>-329 654</b>	<b>40 911 139</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 867 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 264 644 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 071 807
Årets resultat, kr	-329 654
Reservation till underhållsfond, kr	-1 867 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 264 644
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 139 797</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 139 797</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 176 992	16 287 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 394	1 268 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 454 386</b>	<b>17 556 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 682 733	-13 549 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 216	-499 859
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 264 644	-918 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-406 231	-503 523
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 791 347	-1 810 145
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-207 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 672 171</b>	<b>-17 489 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-217 785</b>	<b>66 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 545	8 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 414	-135 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 869</b>	<b>-126 539</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 654</b>	<b>-59 968</b>



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	50 530 960	52 063 331
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 136 561	939 915
Inventarier och installationer	Not 12	775 927	1 034 902
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 443 448</b>	<b>54 038 149</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	750
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 443 948</b>	<b>54 038 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 528	31 354
Kundfordringar		529 066	552 612
Avräkningskonto HSB		6 631 360	5 327 625
Övriga kortfristiga fordringar		107 704	67 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 264 802	1 194 691
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 543 460</b>	<b>7 173 816</b>
Kassa		11 342	12 720
Bank	Not 15	56 680	56 937
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>68 022</b>	<b>69 657</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 611 482</b>	<b>7 243 472</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 055 430</b>	<b>61 282 371</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	2 426 400	2 426 400	
Fond för yttre underhåll	21 344 942	20 742 586	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 771 342</b>	<b>23 168 986</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	17 469 451	18 131 775	
Årets resultat	-329 654	-59 968	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>17 139 798</b>	<b>18 071 807</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 911 139</b>	<b>41 240 793</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 282 206	6 005 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 282 206</b>	<b>6 005 649</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 507 500	5 804 057
Medlemmarnas inre fond	Not 17	4 960 055	4 799 638
Leverantörsskulder		2 143 553	1 363 586
Aktuell skatteskuld	Not 18	78 954	149 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	23 081	23 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 148 942	1 895 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 862 085</b>	<b>14 035 929</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 144 291</b>	<b>20 041 578</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 055 430</b>	<b>61 282 371</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**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.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

**Avskrivning markanläggningar**

Avskrivning sker planerligt med 10 % per år beräknat på markanläggningarnas anskaffningsvärde.

**Avskrivning Inventarier**

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**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.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	15 985 917	15 669 960
	Hysesintäkt lokaler	58 458	60 052
	Hysesintäkt garage och bilplatser	642 587	640 884
	Hysesintäkt övrigt	38 138	39 026
	Avsatt till inre fond	-714 000	-714 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 945	30 681
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 176	52 534
	Övriga fakturerade kostnader	87 103	82 689
	Fakturering FBP Bygg	0	413 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 668	12 491
		<b>16 176 992</b>	<b>16 287 317</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	277 394	1 268 690
		<b>277 394</b>	<b>1 268 690</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 304 791	-3 709 591
	El	-766 568	-696 203
	Uppvärmning	-2 927 444	-2 602 988
	Vatten	-765 028	-714 806
	Renhållning	-485 464	-489 588
	TV, bredband, iptelefoni	-482 334	-553 918
	Obligatoriska besiktningar	-79 485	-6 281
	Serviceavtal	-52 753	-31 897
	Hissar serviceavtal & besiktning	-142 013	-123 754
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 539 589	-2 365 330
	Förvaltningskostnader	-928 470	-966 076
	Försäkringar	-449 425	-401 272
	Fastighetsskatt	-549 980	-540 980
	Övriga driftskostnader	-209 389	-346 345
		<b>-12 682 733</b>	<b>-13 549 028</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisionsarvode	-23 825	-24 000
Kostnader överlåtelse och panter	-55 616	-48 758
Föreningsverksamhet	-26 814	-40 436
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 045	-27 506
Konsulter	-120 630	-127 205
Förbrukningsinventarier	-41 787	-31 499
Medlemsavgifter HSB	-151 000	-151 000
Stämma och styrelse	-35 719	-43 906
Arrende, hyra, leasing	-43 781	-5 550
	<b>-527 216</b>	<b>-499 859</b>
<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll bostäder	0	-31 591
Underhåll lokaler	0	-11 158
Underhåll tvättstuga	0	-66 141
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-261 835	-68 176
Underhåll installationer: värme, VA, ventilation, el	-1 002 809	-298 326
Underhåll huskropp utvändigt	0	-5 205
Underhåll mark och utemiljö	0	-133 673
Underhåll garage och bilplatser	0	-5 774
Underhåll övrigt	0	-298 856
Underhåll fönster	0	-298 856
	<b>-1 264 644</b>	<b>-918 900</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-303 496	-360 198
Övriga arvoden	-10 500	-34 906
Revisionsarvode	-7 300	-7 605
Sociala avgifter	-84 935	-100 814
	<b>-406 231</b>	<b>-503 523</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 429 825	-1 434 318
Markanläggningar	-102 546	-102 546
Inventarier	-258 975	-273 282
	<b>-1 791 347</b>	<b>-1 810 145</b>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-136 503
Återbetalning sjukersättning från 2015	0	-71 478
	<b>0</b>	<b>-207 981</b>

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 311 414	65 825 412			
	Årets utrangering	0	-194 203			
	Omklassificering	0	6 680 205			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 869 300	1 869 300			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 025 460	1 025 460			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 206 174</b>	<b>75 206 174</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 937 752	-21 561 134			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 429 825	-1 376 618			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-205 092	-102 546			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-102 546	-102 546			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 675 215</b>	<b>-23 142 844</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>50 530 960</b>	<b>52 063 331</b>			
	Bokförda värden byggnader	47 943 837	49 373 663			
	Bokförda värden mark	1 869 300	1 869 300			
	Bokförda värden markanläggningar	717 822	820 368			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Ladan 3-5				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1966</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	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
			<b>132 840 000</b>	<b>109 388 000</b>	<b>242 228 000</b>	<b>242 228 000</b>
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	939 915	6 260 736			
	Årets Investering	818 197	2 654 271			
	Omklassificering till Inventarier och installationer	0	-1 294 887			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-6 680 205			
	Kostnadsförda poster	-621 551	0			
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 136 561</b>	<b>939 915</b>			
Not 12	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	1 724 526	429 649			
	Årets investeringar	0	1 294 877			
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 724 526</b>	<b>1 724 526</b>			
	Ingående avskrivningar	-689 624	-416 342			
	Årets avskrivningar	-258 975	-273 282			
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-948 599</b>	<b>-689 624</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>775 927</b>	<b>1 034 902</b>			

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	250
	<b>500</b>	<b>750</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 264 802	1 194 691
	<b>1 264 802</b>	<b>1 194 691</b>

<b>Not 15 Bank</b>		
Swedbank	56 680	56 937
	<b>56 680</b>	<b>56 937</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,18%	2023-12-01	1 864 252	100 000
Stadshypotek AB	0,70%	2025-12-01	2 353 897	120 000
Stadshypotek AB	0,87%	2024-12-01	4 784 057	500 000
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2022-10-25	1 787 500	300 000
			<b>10 789 706</b>	<b>1 020 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 282 206**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 080 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 689 706

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** 30 017 000 30 017 000

<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	4 799 638	4 680 317
Avsättning	714 000	714 000
Uttag	-553 583	-594 679
	<b>4 960 055</b>	<b>4 799 638</b>

<b>Not 18 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	78 954	149 379
	<b>78 954</b>	<b>149 379</b>

<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	19 213	18 960
Övriga kortfristiga skulder	3 868	4 727
	<b>23 081</b>	<b>23 687</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	611 559	474 748
Upplupna räntekostnader	8 251	11 034
Upplupen revision	24 200	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 427 288	1 385 800
Upplupen snörenhållning	77 644	0
	<b>2 148 942</b>	<b>1 895 582</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser att notera

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ann-Charlott Nordström      Arvid Holmberg      Charlotte Wedin

Daniel Friman      Mats Sundberg      Robin Andersson

Sandra Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits

Bo Beckman  
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen 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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Bäckam  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Flemingsberg i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHARLOTTE WEDIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 15:41:59



**ANN-CHARLOTT NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:13:15



**MATS SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 09:05:33



**ROBIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:24:02



**DANIEL FRIMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 12:58:37



**SANDRA LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:56:30



**ARVID HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 18:01:12



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 16:38:41



**BO BECKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 13:32:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Flemingsberg i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 16:39:27



**BO BECKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 13:33:56









## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## 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.

