



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Flädern i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flådern i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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. Fastigheten Capella 1 förvärvades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Capella 1		1982

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13463
115	garageplatser	0
43	p-platser	0
Totalt 315 objekt		13463

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 53 st 3 rok, 62 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Miler	Ordförande	2014-05-21
Rune Erlandsson	Vice ordförande	2019-05-22
Lisbeth Saltin	Sekreterare	2019-05-22
Inga-Lill Noré	Ledamot	2017-05-31
Leif Thuresson	Ledamot	2015-05-20
Petter Granberg	Ledamot	2019-05-22
Alexandra Elias	Ledamot	2022-05-19
Yalda Acar	HSB ledamot	2021-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Saltin, Arne Miler, Rune Erlandsson och Inga-Lill Nore.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Rune Erlandsson, Lisbeth Saltin, Arne Miler, Leif Thuresson, två i förening.

Revisorer har varit Håkan Alderhorn och Clas Winroth valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Josef Elias, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften var oförändrad jämförd med 2021.

En förändring av årsavgiften med +4 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-16.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 884 kr/kvm bostadslägenhetsyta, vilket är detsamma som för år 2021.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov med 4 %. Främst beror höjningen på kraftigt höjda el- och räntekostnader. Den höga inflationstakten under år 2022 kommer dessutom att medföra att diverse driftkostnader stiger mer än normalt. Främst gäller det priset för fjärrvärme som aviserats att höjas med +8 %.

Garage- och parkeringsavgifterna höjs med 20% from 2023.

Styrelsen bedömer att 2023 års avgiftshöjning med 4 % av årsavgifterna och 20 % av garage- och parkeringshyrorna, ger oss utrymme att med egna medel klara den upprättade underhållsplanen för de närmaste åren.

Styrelsen avser att fortsätta använda kommande års förväntade likviditetsöverskott till att öka amorteringstakten av befintliga lån. Detta i syfte att snabbare få ner låneskulden och därmed minska riskerna vid kommande räntehöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 099 839 kr. Under året har föreningen amorterat 4 530 376 kr, varav 2 500 000 kr avser en extra amortering i samband med omsättning av ett lån den 1 mars 2022.

Under 2022 har tre befintliga lån omsatts till ett sammanlagt belopp strax under 23 MSEK. På årsbasis har amorteringarna löpande höjts med 167 tkr och uppgår nu till 2 150 tkr exklusive extraamorteringar. Räntesatserna på de två lån som omsattes 2022-03-01 (ca 21 MSEK) har ökat med några tiondels procentenheter. Sista lånet omsattes i Q4 2022 (ca 1,7 MSEK) har ökat från 0,44 % till 3,53%.

Under 2023 ska tre befintliga lån på tillsammans ca 21 MSEK omsättas. det första per 23-03-24 (ca 12,2 MSEK) det andra per 23-09-30 (ca 7,3 MSEK) och slutligen det tredje per 23-10-25 (ca 1,5 MSEK). Med Riksbankens höjningar av Styrräntan under 2022, förväntas räntekostnaden för 2023 att öka med mer än 300 tkr jämfört med 2022.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen tror att stambyte kan bli aktuellt inom cirka 10-15 år.

Aktiviteter

Vår- och höststädning av gården genomfördes med ganska bra deltagarantal. Glöggmingel genomfördes med cirka 30 deltagare.

Miljö-, energi, och klimatarbete

Injustering av värmesystemet i samtliga lägenheter gjordes i början av 2022 (kostnad 234 tkr).

Förbrukningen av fjärrvärme minskade med ungefär 8 %.

Elförbrukningen har sjunkit jämfört med 2021, främst på grund av de närvarostyrda lamporna i garaget.

Vår konsult för installation av solceller gjorde en ny beräkning av lönsamheten att installera solceller med dagens elpriser.

Återbetalningstiden beräknas till cirka 10 år. Konsulten rekommendera att föreningen installerar IMD-el innan vi installerar solceller. Då kommer det mesta av den producerade elen att förbrukas inom föreningen, vilket förbättrar lönsamheten.

IMD-el innebär att lägenheternas individuella el-abonnemang för nätanlutning avslutas, föreningen tar kostnaden för nätavgift och el och fakturerar bostadsrättshavaren via månadsavgiften för den förbrukade elen.

IMD-el planerar styrelsen att genomföras under 2023 och installation av solceller under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts;

- Renovering av pelarna i garaget 2020-2021.
- Byte av hissar: Sol 15 och 17 år 2020, Sol 11 och 19 2019 och Sol 13 2018.
- P-garaget, ny golvbeläggning 2019
- Nödbelysning i trapphusen samt isolering av vindarna, 2018.
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar, 2017.
- Byte av ventilationssystem, 2014.
- Byte av vvc-rör, 2013-2014.
- Renovering av yttertak, 2013-2014
- Renovering av samtligas bad- och duschrum 2006-2007.

Föreningen har utfört och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren;

Under 2022 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt passer-/låssystem, påbörjades 2021 och avslutades 2022 (investering på totalt 1 784 tkr)
- Ny bom vid infarten till gården (kostnad 75 tkr)
- Renovering av pelarna utanför entréerna (kostnad 993 tkr)
- Målning av träpanelen på balkongerna (kostnad 343 tkr)
- Ny asfalt på delar av gården (kostnad 365 tkr)
- Renovering av innertaken och målning av soprummen (kostnad 156 tkr)
- Målning av tvättstugor, toaletter och cykelrum (kostnad 111 tkr)
- Femte och sista året av vår gröna underhållsplan med bland annat ny kantsten vid Sol 17 och nedklippning av häcken vid Sol 13 och 15,

Enligt upprättad underhållsplan finns följande större planerade åtgärder under de närmaste åren:

År 2023: Genomförande av IMD-el. Spolning av köksstick och avloppsrör. Byte av stamventiler i värmesystemet.

År 2023-2025: Installation av solceller i övrigt inga större åtgärder

År 2026: Underhåll av kulverten mellan Sol11 och Sol 13 (investering 800 tkr)

År 2026-2032: Underhåll av resterande kulvertar (investering 2 400 tkr), stambyte i slutet av perioden (investering 15 000 tkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	462	462	474	426	392
Skuldsättning, kr/kvm	5 578	5 915	6 090	6 206	6 311
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	142	140	125	123	123
Driftskostnad, kr/kvm	376	361	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	884	884	875	862	829
Totala intäkter, kr/kvm	957	955	938	919	875
Nettoomsättning, tkr	12 875	12 855	12 623	12 368	11 778
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 842	3 168	4 112	3 509	2 921
Soliditet, %	19	17	14	10	7

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:

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 074 900	0	0	4 074 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	405 900	0	0	405 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 312 864	0	-1 488 273	824 591
S:a bundet eget kapital, kr	6 793 664	0	-1 488 273	5 305 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 974 697	3 168 449	1 488 273	11 631 419
Årets resultat, kr	3 168 449	-3 168 449	1 842 045	1 842 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 143 146	0	3 330 318	13 473 464
S:a eget kapital, kr	16 936 810	0	1 842 045	18 778 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 998 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 486 273 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	10 143 146
Årets resultat, kr	1 842 045
Reservation till underhållsfond, kr	-998 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 486 273
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 473 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 473 464

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 874 875	12 855 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 890	0
Summa rörelseintäkter		12 880 766	12 855 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 062 953	-4 639 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 682	-218 281
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 486 273	-1 283 514
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-339 006	-353 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 896 054	-1 779 491
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-368 707
Summa rörelsekostnader		-10 086 968	-8 642 806
Rörelseresultat		2 793 798	4 212 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 424	9 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 917	-1 052 256
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 260	-1 260
Summa finansiella poster		-951 753	-1 043 776
Årets resultat		1 842 045	3 168 449

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	90 206 695	90 339 550
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 281 250
Inventarier och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 206 696	91 620 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		90 207 196	91 621 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 048	625
Avräkningskonto HSB		3 971 002	3 795 354
Övriga kortfristiga fordringar		50 540	17 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	424 719	448 085
Summa kortfristiga fordringar		4 453 309	4 261 933
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 100 000
Bank	Not 17	2 035 155	2 522 912
Summa kassa och bank		2 035 155	2 522 912
Summa omsättningstillgångar		6 488 464	7 884 845
Summa tillgångar		96 695 660	99 506 144

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	4 074 900	4 074 900
Upplåtelseavgifter	405 900	405 900
Fond för yttre underhåll	824 591	2 312 864
Summa bundet eget kapital	5 305 391	6 793 664

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 631 419	6 974 697
Årets resultat	1 842 045	3 168 449
Summa fritt eget kapital	13 473 464	10 143 146

Summa eget kapital

18 778 855	16 936 810
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	53 957 339	55 129 779
Summa långfristiga skulder		53 957 339	55 129 779

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	21 142 500	24 503 436
Medlemmarnas inre fond	Not 19	161 353	171 440
Leverantörsskulder		1 029 432	1 043 102
Aktuell skatteskuld	Not 20	21 040	17 627
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	99 656	109 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 505 485	1 594 268
Summa kortfristiga skulder		23 959 466	27 439 555

Summa skulder

77 916 805	82 569 334
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

96 695 660	99 506 144
-------------------	-------------------

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-120 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 fastigheter 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 1 519 kr per lägenhet 2022.

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	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 897 304	11 897 304
	Hysesintäkt garage och bilplatser	744 167	730 399
	Hysesintäkt övrigt	26 990	25 500
	Övriga intäkter i verksamheten	116 834	130 026
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 601	5 295
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 275	37 330
	Övriga fakturerade kostnader	45 450	2 550
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 255	26 627
		12 874 875	12 855 031
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid utrangering anläggningstillgång	5 890	0
		5 890	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-619 421	-335 108
	El	-415 354	-427 119
	Uppvärmning	-1 088 248	-1 076 674
	Vatten	-413 625	-379 850
	Renhållning	-212 862	-235 046
	TV, bredband, iptelefoni	-87 175	-90 813
	Obligatoriska besiktningar	-3 750	0
	Serviceavtal	-69 140	-82 400
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 405	-7 800
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 008 091	-961 437
	Förvaltningskostnader	-555 009	-529 402
	Försäkringar	-229 415	-210 355
	Fastighetsskatt	-265 383	-247 043
	Övriga driftskostnader	-85 077	-56 223
		-5 062 953	-4 639 271
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 900	-13 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 806	-43 687
	Föreningsverksamhet	-73 433	-4 930
	Kontorsutrustning och -material	0	-11 520
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 951	-18 419
	Konsulter	-13 370	-30 731
	Förbrukningsinventarier	-63 982	-2 725
	Medlemsavgifter HSB	-77 790	-77 790
	Stämma och styrelse	-25 450	-14 878
		-302 682	-218 281
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-124 430	-74 208
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-195 202	0
	Underhåll installationer	-273 073	-508 068
	Underhåll huskropp utvändigt	-993 125	-155 269
	Underhåll balkonger	-343 750	0
	Underhåll mark och utemiljö	-556 693	-145 438
	Underhåll garage och bilplatser	0	-400 532
		-2 486 273	-1 283 514

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-253 744	-262 996
	Övriga arvoden	-40 422	-39 924
	Revisionsarvode	-6 772	-6 674
	Sociala avgifter	-38 068	-40 699
	Utbildning	0	-3 250
		<u>-339 006</u>	<u>-353 543</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 885 917	-1 769 354
	Markanläggningar	-1 875	-1 875
	Inventarier	-8 262	-8 262
		<u>-1 896 054</u>	<u>-1 779 491</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-368 707
		<u>0</u>	<u>-368 707</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	-1 260	-1 260
		<u>-1 260</u>	<u>-1 260</u>

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 025 769	104 961 864			
	Omklassificering från installationer	0	4 285 366			
	Årets utrangering byggnad	-30 153	-472 300			
	Årets investering byggnader	0	67 300			
	Omklassificering från pågående	1 787 462	2 183 539			
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 275 000	6 275 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	60 414	60 414			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 118 492	117 361 183			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-26 991 762	-24 255 057			
	Omklassificering ack avskrivningar installationer	0	-1 070 944			
	Återföring ack avskrivningar utrangering	5 891	103 593			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 885 917	-1 769 354			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-29 873	-27 998			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-1 875	-1 875			
	Korrigerigering av omklassificeringar 2021	-8 262	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 911 798	-27 021 634			
	Utgående bokfört värde	90 206 695	90 339 549			
	Bokförda värden byggnader	83 903 028	81 850 469			
	Bokförda värden mark	6 275 000	6 275 000			
	Bokförda värden markanläggningar	28 667	30 542			
	Fastighetsbeteckning: Capella 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1982	144 000 000	63 000 000	207 000 000	160 000 000
	Lokaler		2 690 000	0	2 690 000	1 798 000
			146 690 000	63 000 000	209 690 000	161 798 000
Not 12	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		1 281 250			1 093 698
	Årets Investering garagerenovering		0			1 089 841
	Omklassificering till Byggnader & Mark		0			-2 183 539
	Årets investering låssystem		506 212			1 281 250
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-1 787 462			0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0			1 281 250
Not 13	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		265 220			4 550 586
	Omklassificering installationer till byggnad		0			-4 285 366
	Utgående anskaffningsvärden		265 220			265 220
	Ingående avskrivningar		-265 220			-1 327 902
	Omklassificering ack avskrivningar installationer		0			1 070 944
	Årets avskrivningar		0			-8 262
	Utgående avskrivningar		-265 220			-265 220
	Utgående bokfört värde		0			0
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500			500
			500			500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter		402
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424 719	447 683
	424 719	448 085

Not 16 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån		0
		1 100 000
		0
		1 100 000

Not 17 Bank		
SBAB	2 035 155	2 522 912
	2 035 155	2 522 912

Not 18 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		0,49%	2024-06-30	3 028 000	150 000
Stadshypotek AB		0,89%	2026-10-30	4 050 000	150 000
Stadshypotek AB		1,55%	2026-01-30	12 392 560	200 000
Stadshypotek AB		1,64%	2027-01-30	5 910 000	100 000
Stadshypotek AB		2,44%	2023-09-30	7 275 000	100 000
Swedbank Hypotek A		0,99%	2025-04-25	6 319 779	300 000
Swedbank Hypotek A		1,01%	2025-04-25	6 225 000	300 000
Swedbank Hypotek A		1,45%	2023-03-24	12 200 000	400 000
Swedbank Hypotek AB		0,72%	2024-09-25	4 115 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,53%	2023-10-25	1 667 500	200 000
Swedbank Hypotek AB		0,50%	2024-02-23	3 555 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,76%	2024-08-23	8 362 000	150 000
				75 099 839	2 150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	53 957 339
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	64 349 839

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	87 892 000	87 892 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	87 892 000	87 892 000

Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	171 440	178 381
Uttag	-10 087	-6 941
	161 353	171 440

Not 20 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 040	17 627
	21 040	17 627

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	33 701	31 700
Övriga kortfristiga skulder	65 955	77 982
	99 656	109 682

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	226 446	215 859
Upplupna räntekostnader	100 091	99 484
Upplupen revision	13 900	13 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 078 700	1 033 262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 348	232 063
	1 505 485	1 594 268

Not 23 Eventualförpliktelser

Inga

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Alexandra Elias

Arne Miler

Inga-Lill Noré

Leif Thuresson

Lisbeth Saltin

Petter Granberg

Rune Erlandsson

Yalda Acar

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Håkan Alderhorn

Clas Winroth

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flådern i Tullinge, org.nr. 712800-1729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flådern i Tullinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Flådern i Tullinge för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Alderhorn
Av föreningen vald revisor

Clas Winroth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Flädern i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE MILER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:36:19



RUNE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 20:54:51



YALDA ACAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:05:16



PETTER GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:37:20



LEIF THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:14:05



LISBETH SALTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:19:14



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 07:53:06



ALEXANDRA ELIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:14:12



CLAS WINROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:52:30



HÅKAN ALDERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:25:21



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:31:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Flädern i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS WINROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:50:32



HÅKAN ALDERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:19:23



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:32:34



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.