



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Slätmossen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 712400-2242

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Org.nr: 712400-2242

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ME



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Slätmosse 1:188 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm län, Haninge kommun, Handen.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 607
Parkeringar och garageplatser	111	0

Föreningens fastighet är byggd år 1983. Värdeår 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Föreningshuset	Byte av tak och ventilation på föreningshuset
2021	Fastighet	Fortsatt målning och byte av akustikplattor i trapphus 16 & 18
Framtid	Fastighet	Planering av tak byte i bostadshuset
2021	Mark	Ny anläggning plantering utanför sophus
2021	Fastighet	Färdigställande av målning och uppfräschning utanför portar

ME



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lekplats	Byte av staket runt lekplats utanför hus 18
2020	Lekplats	Ny gungbräda
2020	Fastighet	Byte av kantsten runt fastigheter
2020	Fastighet	Bygge av sophus
2020	Fastighet	Målning av trapphus i hus 12 & 14
2020	Fastighet	Underhåll av värmesystem
2020	Fastighet	Byte av akustikplattor i hus 12 & 14
2020	Fastighet	Byte av armatur på vindarna
2020	Fastighet	Byte av fläktar i hus 12, 14 & 16
2020	Fastighet	Byte av insynsstaket vid hus 16
2020	Fastighet	Påbörjat arbete lagning, målning utanför portarna
2020	Mark	Ny områdes informationstavla
2020	Mark	Sänkt hastighet inom området till 10 km/h
2020	Mark	Återmontering av farthinder
2019	Mark	Nyetablering av mark utanför hus 18
2019	OVK	OVK-besiktning
2019	Tvättstuga	Byte av stora torktummlaren
2019	Fastighet	Byte av fläkt i hus 18
2019	Mark	Byte av armaturer för ute belysning, stolpar och garage.
2019	Mark	Ny rutschkana med tillhörande markarbete
2019	Mark	Fällning av större träd mellan hus 12 och 14.
2018	Fönster	Fönsterbyte i alla bostadsfastigheter
2018	Mark	Nyetablering av mark hus 12 & 14
2018	Tvättstuga	Byte av torkskåp i tvättstugan
2018	Lekplats	Köp av ny lekutrustning
2018	Ventilation	Byte av fläktar i föreningshuset

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Tobias Sundell
Olle Hagström
Thomas Holmgren
Johan Ekberg
Lise-Lott Stråhle
Björn Larsson
Kristin Hellström
Melina Egelstad

Roll

Ordförande
Ledamot, vice ordförande
Ledamot, sekreterare
Ledamot, ekonomi
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tobias Sundell, Lise-Lott Stråhle, Kristin Hellström och Björn Larsson.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Ekberg, Olle Hagström och Tobias Sundell. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Margaretha Hellman Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Tobias Sundell.

Valberedning

Valberedningen består av Pia Häggström och Birgitta Åkesson.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-01.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 139 (142) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (10) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosen i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	956	956	937	919	901
Totala intäkter kr/kvm*	1 015	1 019	978	963	1 063
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	288	175	272	366	360
Belåning, kr/kvm	4 601	4 670	4 744	3 964	4 028
Räntekänslighet	5%	5%	5%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	676	720	663	550	654
Energikostnader kr/kvm	191	176	167	165	179

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

11.2



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 884	8 098	7 788	7 685	8 410
Resultat efter finansiella poster	-420	24	995	383	1 315
Soliditet	24%	25%	24%	26%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		8 001 113
Rörelsekostnader	-	8 045 390
Finansiella poster	-	375 990
Årets resultat		-420 266
Planerat underhåll	+	1 587 277
Avskrivningar	+	1 021 524
Årets sparande		2 188 535
Årets sparande per kvm total yta		288

mk

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge****Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 180 700	4 302 932	5 719 366	24 126
Reservering till fond 2020		579 000	-579 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-1 587 277	1 587 277	
Balanserad i ny räkning			24 126	-24 126
Årets resultat				-420 266
Belopp vid årets slut	2 180 700	3 294 655	6 751 769	-420 266

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	6 751 769
Årets resultat	-420 266
	6 331 503

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 743 492
Årets resultat	-420 266
Reservering till underhållsfond	-579 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 587 277
Summa till stämmans förfogande	6 331 503

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 331 503
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 884 251	8 097 796
Övriga rörelseintäkter	Not 2	116 862	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 884 302	-5 417 129
Övriga externa kostnader	Not 4	-284 104	-181 261
Planerat underhåll		-1 587 277	-351 550
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-268 182	-234 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 524	-954 438
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-491 835
Summa rörelsekostnader		-8 045 390	-7 630 908
Rörelseresultat		-44 276	466 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 130	16 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-390 120	-459 236
Summa finansiella poster		-375 990	-442 762
Årets resultat		-420 266	24 126

MK

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosen i Haninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 41 244 003 42 265 527

Inventarier och maskiner

Not 10 0 0

41 244 003 42 265 527

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 244 503 42 266 027

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

20 821 40 999

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 318 322 4 168 673

Placeringskonto HSB Stockholm

6 525 6 519

Övriga fordringar

Not 12 130 013 183 586

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 421 700 7 237

3 897 380 4 407 014

Kortfristiga placeringar

Not 14 3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 15 104 843 68 443

Summa omsättningstillgångar

7 002 223 7 475 457

Summa tillgångar**48 246 726 49 741 484**

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 180 700	2 180 700
Yttre underhållsfond	3 294 655	4 302 932
	<u>5 475 355</u>	<u>6 483 632</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 751 769	5 719 366
Årets resultat	-420 266	24 126
	<u>6 331 503</u>	<u>5 743 492</u>
Summa eget kapital	<u>11 806 857</u>	<u>12 227 123</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 20 854 268	35 000 518
	<u>20 854 268</u>	<u>35 000 518</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 14 146 250	520 000
Leverantörsskulder	421 328	25 594
Skatteskulder	20 199	14 739
Övriga skulder	Not 18 46 539	84 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 951 285	1 868 656
	<u>15 585 601</u>	<u>2 513 842</u>
Summa skulder	36 439 869	37 514 360
Summa eget kapital och skulder	<u>48 246 726</u>	<u>49 741 484</u>

ME

**HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-420 266	24 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 524	954 438
Utrangeringar	0	-506 840
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 258	471 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-340 711	163 776
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-554 491	-909 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	-293 944	-274 071
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	621 104
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	621 104
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-520 000	-564 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-520 000	-564 200
Årets kassaflöde	-813 944	-217 167
Likvida medel vid årets början	7 243 635	7 460 801
Likvida medel vid årets slut	6 429 690	7 243 634

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



HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,01 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 679 012 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 270 476	7 270 476
	Individuell mätning el	296 824	359 652
	Hyrer	267 117	262 296
	Övriga intäkter	62 390	209 183
	Bruttoomsättning	<u>7 896 806</u>	<u>8 101 607</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-8 120	-3 775
	Hyresförluster	<u>-4 435</u>	<u>-36</u>
		7 884 251	8 097 796
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	<u>116 862</u>	<u>0</u>
		116 862	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	931 111	1 280 487
	Reparationer	987 223	1 296 457
	El	574 186	633 972
	Uppvärmning	806 898	759 516
	Vatten	370 606	301 889
	Sophämtning	174 170	136 355
	Fastighetsförsäkring	111 789	141 106
	Kabel-TV och bredband	269 668	282 459
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 505	189 045
	Förvaltningsarvoden	425 203	370 290
	Övriga driftkostnader	<u>38 944</u>	<u>25 553</u>
		4 884 302	5 417 129
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 277	105 291
	Administrationskostnader	194 152	26 189
	Extern revision	12 375	11 125
	Konsultkostnader	0	3 356
	Medlemsavgifter	<u>35 300</u>	<u>35 300</u>
		284 104	181 261

NP

**HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	167 000	161 000
	Revisionsarvode	0	5 644
	Övriga arvoden	49 513	25 799
	Löner och övriga ersättningar	3 179	0
	Sociala avgifter	48 490	42 252
		268 182	234 695
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fönster	0	491 835
		0	491 835
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 423	1 443
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 114	14 430
	Övriga ränteintäkter	587	595
		14 130	16 474
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	388 481	458 633
	Övriga räntekostnader	1 639	603
		390 120	459 236

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	51 837 530	45 850 265
Anskaffningsvärde mark	2 451 000	2 451 000
Årets investeringar	0	5 987 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 288 530	54 288 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 023 003	-11 575 404
Årets avskrivningar	-1 021 524	-954 438
Årets försäljning/utrangeringar	0	506 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 044 527	-12 023 003
Utgående bokfört värde	41 244 003	42 265 527
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 782 000	1 782 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 664 000	2 664 000
Summa taxeringsvärde	89 246 000	89 246 000
Not 10 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	148 432	148 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 432	148 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-148 432	-148 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 432	-148 432
Bokfört värde	0	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	967	986
Övriga fordringar	129 046	182 600
	130 013	183 586
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	307 021	4 537
Upplupna intäkter	114 679	2 700
	421 700	7 237

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

ref

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000			
		3 000 000	3 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	184	184			
	Nordea plusgiro	104 659	68 259			
		104 843	68 443			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788860559	0,79%	2021-10-18	7 630 000	100 000
	Nordea	39788863396	0,82%	2021-09-21	6 216 250	100 000
	Nordea	39788930980	1,00%	2024-10-16	3 481 450	60 000
	Nordea	39788942423	1,20%	2024-11-20	1 456 000	40 000
	Nordea	39798237730	0,80%	2025-10-15	7 500 000	100 000
	Nordea	39798237749	0,65%	2023-10-18	8 716 818	100 000
					35 000 518	500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 500 518
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 854 268
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				38 985 000	38 985 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 146 250	520 000
					14 146 250	520 000
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				14 446	7 436
	Källskatt				32 093	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	77 417
					46 539	84 853
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				46 376	58 834
	Förutbetalda hyror och avgifter				623 755	601 592
	Övriga upplupna kostnader				281 154	1 208 230
					951 285	1 868 656

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



Org Nr: 712400-2242

HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-05-09

Björn Larsson

Johan Ekberg

Kristin Hellström

Lise-Lott Strähle

Melina Egelstad

Olle Hagström

Thomas Holmgren

Tobias Sundell

Vår revisionsberättelse har 2021-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slätmosse i Haninge, org.nr. 712400-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

ng

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 Slätmosen i Haninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 11 / 5 - 2021



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margaretha Hellman
Av föreningen vald revisor

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor