



HSB BRF SLÄTMOSSEN ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för 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

2018-01-01 - 2018-12-31

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Handen, Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 607
Parkerings- och garageplatser	111	0

Föreningens fastighet är byggd 1983. Värdeår är 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll

Föreningen har genomfört en rad åtgärder under året, bland annat inköp av flaggstångsbelysning/julbelysning, en internetuppgrädering och byte av lavar i bastun. De större underhållsåtgärderna står listade under "Tidigare genomfört underhåll" för 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Framtida	Tak	Översyn av tak på samtliga fastigheter
Framtida	Fastighet	Översyn av belysning på vindarna
Framtida	Utomhusmiljö	Förbättrad utomhusbelysning
2019	Mark	Nyetablering av mark utanför hus 18
2019	OVK	OVK-besiktning
Pågående	Fastighet	Byte av fönster

Årets och tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Mark	Nyetablering av mark utanför 12:a
2018	Tvättstuga	Byte av torkskåp i tvättstugan
2018	Lekplats	Köp av ny lekutrustning
2018	Ventilation	Byte av fläktar i föreningshuset
2017	Fastighet	Stamspolning
2017	Fastighet	Byte av radiatorkoppel
2017	Byggnader	Målning av garage, cykelförråd och föreningshus
2017	Fastighet	Målning av entréplan
2017	Mark	Fortsatt arbete enligt plan

Övriga väsentliga händelser

Efter lägenhetssyn konstaterades vattenskador som har kostat föreningen 1 065 599 kr. Slutredovisningen är ännu inte klar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma 2018-05-21. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 15 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Larsson	Ledamot
Johan Ekberg	Ledamot
Lise-Lott Strähle	Ledamot
Melina Egelstad	HSB-ledamot
Olle Hagström	Ledamot
Pia Häggström	Ledamot
Thomas Holmgren	Ledamot
Tobias Sundell	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Larsson, Lise-Lotte Strähle, Pia Häggström och Tobias Sundell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Ekberg, Olle Hagström, Pia Häggström och Tobias Sundell. Teckning sker av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Margaretha Hellman Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Merete Samuelsson och Aicha Abarghache.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-28.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 141 (138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 7 (8) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	937	919	901	883	883
Totala Intäkter kr/kvm	1 024	1 010	1 106	1 026	967
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	272	366	360	286	234
Belåning, kr/kvm	4 744	3 964	4 028	4 084	4 143
Räntekänslighet	5%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	666	556	638	647	592
Energikostnader kr/kvm	167	165	179	193	182





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 788	7 685	8 410	7 807	7 357
Resultat efter finansiella poster	995	383	1 315	1 046	969
Soliditet	24%	26%	25%	23%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

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		7 787 683
Rörelsekostnader	-	6 471 450
Finansiella poster	-	321 380
Årets resultat		994 853

Planerat underhåll	+	154 748
Avskrivningar	+	919 610
Årets sparande		2 069 211

Årets sparande per kvm total vta **272**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 180 700	0	4 087 230	4 557 186	383 029
Reservering till fond 2018			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-154 748	154 748	
Balanserad i ny räkning				383 029	-383 029
Årets resultat					994 853
Belopp vid årets slut	2 180 700	0	4 185 482	4 841 963	994 853

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 841 963
Årets resultat	994 853
	5 836 816

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 940 215
Årets resultat	994 853
Reservering till underhållsfond	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond	154 748
Summa till stämmans förfogande	5 836 816

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 836 816
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 787 683	7 684 837
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 067 889	-4 232 551
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 916	-125 074
Planerat underhåll		-154 748	-1 479 008
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-211 286	-189 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 610	-919 824
Summa rörelsekostnader		-6 471 450	-6 946 133
Rörelseresultat		1 316 233	738 704
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 591	3 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-326 971	-359 490
Summa finansiella poster		-321 380	-355 675
Årets resultat		994 853	383 029

e

**HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

36 725 861

37 645 471

Pågående nyanläggningar

Not 8

6 608 369

58 175

43 334 230

37 703 646

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

43 334 730

37 704 146

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

151 662

132 733

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 603 694

3 589 925

Placeringskonto HSB Stockholm

6 512

1 854 997

Övriga fordringar

Not 10

48

53

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

243 888

189 107

5 005 805

5 766 815

Kortfristiga placeringar

Not 12

2 850 000

0

Kassa och bank

Not 13

595

16 190

Summa omsättningstillgångar

7 856 400

5 783 005

Summa tillgångar**51 191 129****43 487 151**

e

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 180 700

2 180 700

Yttre underhållsfond

4 185 482

4 087 230

6 366 1826 267 930*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 841 963

4 557 186

Årets resultat

994 853

383 029

5 836 8164 940 215

Summa eget kapital

12 202 99811 208 145**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

35 520 51829 668 468

35 520 518

29 668 468

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

564 200

484 200

Leverantörsskulder

1 850 766

925 696

Skatteskulder

9 934

20 153

Övriga skulder

Not 16

45 512

40 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

997 2021 140 025

3 467 613

2 610 538

Summa skulder

38 988 131

32 279 006

Summa eget kapital och skulder**51 191 129****43 487 151**

e

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	994 853	383 029
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	919 610	919 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 914 463	1 302 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 705	4 437
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	777 075	526 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 617 833	1 833 872
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 550 194	-58 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 550 194	-58 175
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 932 050	-484 948
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 932 050	-484 948
Årets kassaflöde	1 999 689	1 290 749
Likvida medel vid årets början	5 461 112	4 170 363
Likvida medel vid årets slut	7 460 801	5 461 112

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

e



HSB Bostadsrättsförening Slätmosen i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

2

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosen i Haninge**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 127 712	6 988 044
	Årsavgifter el	353 731	363 767
	Hyrer	262 263	263 162
	Övriga intäkter	45 742	71 324
	Bruttoomsättning	7 789 448	7 686 297
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 717	-1 371
	Hyresförluster	-48	-89
		7 787 683	7 684 837
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	955 818	981 422
	Reparationer	1 379 600	478 533
	El	569 297	522 041
	Uppvärmning	748 783	836 903
	Vatten	305 305	262 155
	Sophämtning	120 392	128 762
	Fastighetsförsäkring	108 838	94 642
	Kabel-TV och bredband	241 064	240 968
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	175 185	172 875
	Förvaltningsarvoden	444 002	477 735
	Övriga driftkostnader	19 606	36 515
		5 067 889	4 232 551
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 354	42 853
	Administrationskostnader	28 412	25 775
	Extern revision	10 850	10 413
	Konsultkostnader	0	10 733
	Medlemsavgifter	35 300	35 300
		117 916	125 074
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 400	134 400
	Revisionsarvode	5 600	5 600
	Övriga arvoden	25 799	13 320
	Löner och övriga ersättningar	3 235	750
	Sociala avgifter	42 252	35 606
		211 286	189 676
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 930	1 323
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 515	1 853
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 601	0
	Övriga ränteintäkter	545	639
		5 591	3 815
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 945	359 473
	Övriga räntekostnader	26	17
		326 971	359 490

Q

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	45 850 265	45 850 265
Anskaffningsvärde mark	2 451 000	2 451 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 301 265	48 301 265
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 655 794	-9 735 970
Årets avskrivningar	-919 610	-919 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 575 404	-10 655 794
Utgående bokfört värde	36 725 861	37 645 471
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 616 000	1 616 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 864 000	1 864 000
Summa taxeringsvärde	70 480 000	70 480 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	58 175	0
Årets investeringar	6 550 194	58 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 608 369	58 175
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48	53
	48	53
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	242 287	189 107
Upplupna intäkter	1 601	0
	243 888	189 107
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 850 000	0
	2 850 000	0

C

**HSB Bostadsrättsförening Slätmosen i Haninge**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	184	184			
	Nordea plusgiro	411	16 006			
		<u>595</u>	<u>16 190</u>			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788597076	1,94%	2019-10-16	3 644 850	103 400
	Nordea Hypotek	39788655084	1,94%	2019-12-05	1 536 800	40 800
	Nordea Hypotek	39788740642	1,10%	2020-10-15	7 740 000	120 000
	Nordea Hypotek	39788796192	0,51%	2020-10-19	8 916 818	100 000
	Nordea Hypotek	39788860559	0,36%	2019-07-17	7 830 000	100 000
	Nordea Hypotek	39788863396	0,85%	2021-09-21	6 416 250	100 000
					<u>36 084 718</u>	<u>564 200</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 520 518
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 263 718
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				38 985 000	38 985 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				564 200	484 200
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				6 382	4 444
	Källskatt				39 130	36 020
					<u>45 512</u>	<u>40 464</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				43 728	40 157
	Förutbetalda hyror och avgifter				570 197	613 723
	Övriga upplupna kostnader				383 277	486 145
					<u>997 202</u>	<u>1 140 025</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 4/5-19

Björn Larsson
Björn Larsson

Johan Ekberg
Johan Ekberg

Lise-Lott Strähle
Lise-Lott Strähle

Melina Egelstad
Melina Egelstad

Olle Hagström
Olle Hagström

Pia Häggström
Pia Häggström

Thomas Holmgren
Thomas Holmgren

Tobias Sundell
Tobias Sundell

Vår revisionsberättelse har 9 - 5 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Margaretha Hellman

Pia

Av föreningen vald revisor

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Slätmosse i Haninge för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

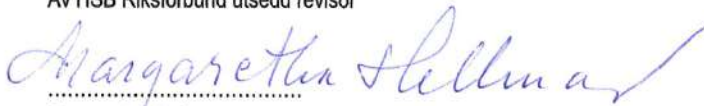
Stockholm den 9/5-2019



Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margaretha Hellman

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

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

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor