



HSB Brf Flemingsberg



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



Org Nr:

Styrelsen för HSB:s Brf Flemingsberg i Huddinge

Org.nr: 712800-0564

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

SA
Frb.
AI
W
Pa
1
M

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Flemingsberg i Huddinge

Org.nr. 712800-0564

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

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

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

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

Fastigheter

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

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-14. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 301 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Charlotte Wedin	ordförande
Sören Andersson	vice ordförande
Ann-Charlott Nordström	sekreterare
Robin Andersson	ledamot
Faisal Bougrini	ledamot
Arvid Holmberg	ledamot
Boje Ericson	ledamot utsedd av HSB Södertörn (slutat under året)
Mats Sundberg	ledamot utsedd av HSB Södertörn 2019-10-05

Handwritten signatures and initials: MS, AI, SW, AN, FB, KA.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sören Andersson, Ann-Charlott Nordström och Charlotte Wedin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Det har även varit byggmöten för de olika projekten. 6 stycken för dräneringen och 8 stycken för portbytet.

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linda Höög som ordförande, samt Mirko Pavlovic och Suad Pepelar som ledamöter.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Faisal Bougrini och Arvid Holmberg med Sören Andersson och Robin Andersson som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Anette Eklund, Jill Larsson, Pia Hellström, Mauritz Fällström (pub), Anders Mårtensson (pub), Angelo Redaelli (boule, biljard) och Linda Höög (kompost, gym).

Fritidskommitténs kontaktperson i styrelsen har varit Faisal Bougrini.

Under året har Jill Larsson, Anette Eklund och Pia Hellström avgått från fritidskommittén.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södertörn ek för
Telge Energi AB
Södertörns Fjärrvärme AB
Stockholm vatten och avfall
SRV Återvinning AB
Telenor
Com Hem AB
Folksam
Städpoolen

Avtalstyp

Teknisk & Ekonomisk förvaltning
Elavtal
Fjärrvärme
Vatten
Sophantering
Bredband/TV
Tv (avslutas under 2020)
Fastighetsförsäkringar
Städ/renhållning

Handwritten signatures: FB, SA, AN, HI, NW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Omfattande dräneringsarbete har genomförts runt hus I (port 32-38). Nyplantering av buskar är genomförd efter dräneringsarbetet.
- En lägenhetstillsyn är genomförd på 1/3-del (100 st) av föreningens lägenheter.
- Byte av portpartier och passersystem är genomfört.
- Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.
- Injustering av föreningens ventilation.
- Besiktning av skyddsrum och åtgärder av fel.

Under 2020 planeras följande större underhållsarbeten/investeringar:

- Utbyte av belysning till LED.
- Reparation/utbyte av underkända radiatorer efter lägenhetstillsynen.
- Utredning av fuktskador efter lägenhetstillsynen.
- Fasadtvätt av hus I (32-38).
- Eventuell uppgradering av föreningens ventilation.
- Besiktning av vår gemensamma el.
- Renovering av "scoutlokalen".
- Målning av golv/väggar i gemensamma utrymmen t. ex. källargångar.
- Reparation/underhåll av parkering. Byte avbärarräcken, målning av linjer, utbyte av skyltar.

Långsiktigt underhållsarbete:

Det har påbörjats ett långsiktigt projekt med att förbereda ett fönsterbyte. Den första etappen är att göra en grov budget för kostnaden samt ta fram ett förslag på hur denna kostnad ska finansieras.

Genomgång och uppgradering av hissar.

Genomgång och uppgradering av tvättstugor.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 636 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01. Även parkeringarna höjs med 5% från 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 829 706kr. Under året har föreningen amorterat 1 020 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 13 år. ✓

SA AI MS
JW
Fob Ra xw

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

En stor osäkerhetsfaktor kan uppstå med oförutsedda kostnader i samband med lägenhetstillsyner. En annan osäkerhetsfaktor kan uppstå i samband med besiktningen av vår gemensamma el. Vi kan bli tvungna att utöka våra lån om kostnaden blir för stor.

Väsentliga avtal

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

Miljö-, energi- och klimatarbete

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

Enkät är utskickad till de boende angående elbilsladdning. Fortsatt arbete med att undersöka möjligheter, antal platser och kostnad.

Arbetet med att undersöka möjligheter med solceller är påbörjat.

Energikartläggning och energideklaration är genomförd för föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 391.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	641	607	582	578	567
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	1 740	4 044	3 959	3 136
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	636	630	624	617	612
Vatten/m ² totalyta, kr	29	28	24	23	21
Elektricitet/m ² totalyta, kr	33	30	26	23	21
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	104	105	99	102	98
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	6	7	8	10	12
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	538	537	577	616	655
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	19 782	18 753	17 279	15 498	13 656
Soliditet %	63,7 %	65,1%	62,2%	60,1%	56,4%
Sparande kr/m ²	76	137	177	189	154
Räntekänslighet	1	1	1	1	1

MS
SA AI
F.B. Ra 5

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 426 400	0	18 753 217	18 196 379	1 740 493	41 116 489
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 351 000	-1351 000		
lanspråktagande av yttre fond			-321 942	321 942		
Balanserad i ny räkning				1 740 493	-1 740 493	
Årets resultat					184 272	184 272
Belopp vid årets slut	2 426 400	0	19 782 275	18 907 815	184 272	41 300 762

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat 18 907 815

Årets resultat 184 272

Summa till stämmans förfogande 19 092 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -1 325 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 251 789

Balanseras i ny räkning 18 018 876

SA AI MS
JW
FB. La AN

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	15 279 728	15 525 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	136 000
Summa rörelseintäkter		15 279 728	15 661 511

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 566 504	-11 235 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 882	-433 824
Underhåll enligt plan	Not 6	-251 789	-321 942
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-388 593	-538 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 366 212	-1 209 196
Summa rörelsekostnader		-14 968 980	-13 739 562

Rörelseresultat

310 748 **1 921 949**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 077	11 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 374	-185 545
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 180	-7 438
Summa finansiella poster		-126 476	-181 456

Årets resultat

184 272 **1 740 493**

SA AI MS
FB. JW
la AN

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 056 493	45 153 114
Pågående nyanläggningar	Not 11	6 260 736	1 028 049
Inventarier och installationer	Not 12	13 307	31 274
Summa materiella anläggningstillgångar		53 330 536	46 212 437

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	750	750
Summa finansiella anläggningstillgångar		750	750

Summa anläggningstillgångar

53 331 286	46 213 187
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		131 527	57 383
Avräkningskonto HSB		3 946 768	7 013 901
Övriga kortfristiga fordringar		157 960	174 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 268 879	1 557 867
Summa kortfristiga fordringar		5 505 135	8 803 822

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	8 000 000

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		15 372	6 751
	Not 16	59 545	59 545
		74 917	66 296

Summa omsättningstillgångar

11 580 051	16 870 117
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

64 911 337	63 083 305
-------------------	-------------------

SA AI MS
SW
FB. Ra m

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 426 400	2 426 400
Fond för yttre underhåll	19 782 275	18 753 217
Summa bundet eget kapital	22 208 675	21 179 617

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 907 815	18 196 379
Årets resultat	184 272	1 740 493
Summa fritt eget kapital	19 092 086	19 936 873

Summa eget kapital

41 300 761	41 116 489
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 335 809	8 377 954
Summa långfristiga skulder		9 335 809	8 377 954

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 493 897	5 471 752
Medlemmarnas inre fond	Not 18	4 680 317	4 466 303
Leverantörsskulder		4 247 539	1 732 998
Aktuell skatteskuld	Not 19	90 043	37 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	27 272	23 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 735 699	1 856 784
Summa kortfristiga skulder		14 274 767	13 588 861

Summa skulder

23 610 576	21 966 815
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

64 911 337	63 083 305
-------------------	-------------------

87 AI MS
FAB. R. AN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässiga nyttjande perioder för föreningens byggnad / er har bedömts vara 2-68 år
Årets avskrivning av de olika komponenterna uppgår till genomsnittligt 1,9 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld men anses vara långsiktig

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. ✓

SA AH MS
FB. Ra MW

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	15 067 396	14 919 374
	Hysesintäkt lokaler	60 864	142 844
	Hysesintäkt garage och bilplatser	609 539	611 525
	Hysesintäkt övrigt	36 085	54 960
	Avsatt till inre fond	-714 000	-714 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 600	20 297
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	65 236	247
	Övriga fakturerade kostnader; Huse	75 790	71 162
	Övriga intäkter och ersättningar	64 219	419 102
		15 279 728	15 525 511

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
		0	136 000
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång 2018	0	136 000

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 117 117	-1 667 432
	El	-798 637	-776 491
	Uppvärmning	-2 492 486	-2 697 365
	Vatten	-681 011	-718 625
	Renhållning	-447 889	-462 064
	Bevakningskostnader	-27 898	-6 551
	TV, bredband, iptelefoni	-688 126	-685 831
	Obligatoriska besiktningar	-47 917	-187 950
	Serviceavtal	-346 499	-16 675
	Hissar serviceavtal & besiktning	-122 622	-106 926
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 687 844	-2 190 252
	Förvaltningskostnader	-1 136 852	-901 432
	Försäkringar	-358 279	-320 760
	Fastighetsskatt	-525 380	-451 220
	Övriga driftskostnader	-87 946	-46 287
		-12 566 504	-11 235 860

87 K1 MS
JW
Fob. Ra



Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-22 625	-23 150
Kostnader överlåtelse och panter	-77 801	0
Kontorsutrustning och -material	-1 548	-4 619
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 747	-33 964
Konsulter	-8 063	-15 814
Förbrukningsinventarier	-49 297	-154 258
Medlemsavgifter HSB	-151 000	-151 000
Stämma och styrelse	-57 754	-46 595
Arrende, hyra, leasing	-5 657	-4 424
Kundförluster m m	-390	0
	-395 882	-433 824

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-5 362
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-63 850	0
Underhåll installationer	-181 658	-148 830
Underhåll mark och utemiljö	-6 281	-167 750
	-251 789	-321 942

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-240 240	-240 220
Löner för anställda	0	-97 120
Övriga arvoden	-15 500	-23 500
Övriga personalkostnader	-24 775	-8 670
Revisionsarvode	-7 300	-7 300
Sociala avgifter	-91 153	-158 806
Utbildning	-9 625	-3 125
	-388 593	-538 741

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 245 700	-1 190 045
Markanläggningar	-102 546	0
Inventarier	-17 967	-19 151
	-1 366 212	-1 209 196

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader, avier mm	-1 180	-7 438
	-1 180	-7 438

SA A1 MS
WV AN
Fr. Ra

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 599 249	49 623 148
Årets investering byggnader; Dränering 2019, Relining 2018	2 226 164	13 976 101
Ingående anskaffningsvärde mark	1 869 300	1 869 300
Årets investering markanläggning; Lekplatsupprustning 2019	1 025 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 720 172	65 468 549

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 315 434	-19 125 389
Årets avskrivningar byggnader	-1 245 700	-1 190 045
Årets avskrivningar markanläggningar	-102 546	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 663 680	-20 315 434

Utgående bokfört värde

	47 056 493	45 153 114
Bokförda värden byggnader	44 264 279	43 283 814
Bokförda värden mark	1 869 300	1 869 300
Bokförda värden markanläggningar	922 914	0

Fastighetsbeteckning:

Ladan 3-5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2019	124 000 000	107 000 000	231 000 000	135 187 000
Lokaler	2019	8 840 000	2 388 000	11 228 000	51 225 000
		132 840 000	109 388 000	242 228 000	186 412 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 028 049	7 299 596
Del Årets Investering- ej klart Portpartier	5 232 687	0
Del fg års pågående Omklassificering till Byggnader, investering relining 2018	0	-6 271 547
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 260 736	1 028 049

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	429 649	970 462
Årets investeringar	0	6 306
Årets försäljning, utrangering	0	-547 299
Utgående anskaffningsvärden	429 649	429 649
Ingående avskrivningar	-398 376	-926 524
Årets avskrivningar	-17 967	-19 151
Årets försäljning, utrangering	0	547 299
Utgående avskrivningar	-416 342	-398 376

Utgående bokfört värde

13 307 31 274

SA AI W AN MS
FB. Ra

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	367 568	491 349
Upplupna räntekostnader	11 510	10 578
Upplupen revision	22 000	22 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 318 550	1 210 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 071	122 520
	1 735 699	1 856 784

8 / 4 2020


Ann-Charlott Nordström


Arvid Holmberg


Charlotte Wedin


Faissal Bougrini

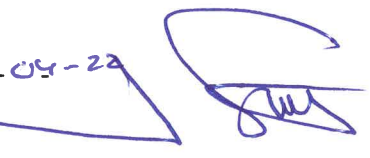

Mats Sundberg


Robin Andersson


Sören Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Bo Beckman
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2019 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 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.

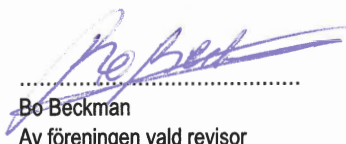
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Huddinge den 22/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Beckman
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels 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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.

