



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Flädern i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Flädern 11 i Örebro, som byggdes år 1943.

På fastigheten finns ett bostadshus med 6 uppgångar med adress Hertig Karls allé 75 A - F, Örebro.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

|       |         |                     |
|-------|---------|---------------------|
| 5 st  | 1 r o k | 25,5 m <sup>2</sup> |
| 10 st | 1 r o k | 40,5 m <sup>2</sup> |
| 31 st | 2 r o k | 56,0 m <sup>2</sup> |
| 2 st  | 3 r o k | 77,0 m <sup>2</sup> |
| 2 st  | 3 r o k | 81,0 m <sup>2</sup> |
| 1 st  | 4 r o k | 90,0 m <sup>2</sup> |

Lägenhetsyta: 2 673 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 5 lokaler och 13 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-03.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har skötts av företaget Städar'n.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Åtgärd                | År              |
|-----------------------|-----------------|
| Helrenoverades        | 1993            |
| Balkongrenovering     | 2009            |
| Dagvattenavlopp       | 2013            |
| Asfaltering av gården | 2013            |
| Lägenhetsdörrar       | 2016            |
| IMD-el, enhetsmätning | 2019 <i>fin</i> |



### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (66) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 7 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Robert Ericsson     | ordförande                         |
| Alexander Davidsson | sekreterare                        |
| Ali Mousavi         | ledamot                            |
| Gösta Boo           | ledamot utsedd av HSB MälarDalarna |

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Robert Ericsson, Alexander Davidsson, Gösta Boo och Ali Mousavi, två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Camilla Wargert samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit ordförande Robert Ericsson.

### Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Robert Ericsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Alexander Davidsson till suppleant.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04 i Blåbandsgården, Gustaf Adolfs allé 10, i Örebro. På stämman deltog 9 (6) medlemmar.

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen slutfört radonmätning av samtliga lägenheter. Utbyte av dörrar har skett till tre av föreningens lokaler.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 143 500 kronor.

Underhållsåtgärder som är planerade inom de närmsta åren är översyn av entrépartier och trapphus som vid behov kommer målas om. Även hängrännor och fönsterbleck kommer att ses över och bytas ut respektive målas där behov finns. 



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 742 919 kr. Under året har föreningen amorterat 62 908 kr. Föreningen har god ekonomi, låg belåningsgrad på fastigheten. Låga räntor på lån med bra spridning av omsättningsdatum: år 2020, 2021, 2022, 2023 och 2024.

Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2019. Inför 2020 beslutade styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad. Årsavgifterna uppgår till 737 kr/kvm. Föreningen räknar med en svag höjning av månadsavgifterna under de kommande åren för att täcka ökade driftskostnader.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

## Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Föreningens e-post är hsbfladern@gmail.com

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 2 010       | 1 989       | 1 967       | 1 963       | 1 964       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 196         | 20          | 117         | 89          | 262         |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 20%         | 18%         | 18%         | 17%         | 16%         |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 737         | 729         | 722         | 722         | 722         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 2 897       | 2 920       | 2 933       | 2 945       | 2 984       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 38          | 42          | 48          | 72          | 90          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 20%         | 27%         | 27%         | 28%         | 34%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 54          | 49          | 48          | 49          | 48          |

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Uppl.<br>Avg.  | Insatser      | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>res. | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 133 335        | 50 455        | 1 034 076        | 611 931            | 20 090            |
| Upplåtelse lgh/Extra avsättning               |                |               |                  |                    |                   |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma    |                |               |                  | 20 090             | -20 090           |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                |               | -65 980          | 65 980             |                   |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut |                |               | 143 500          | -143 500           |                   |
| Under året erlagda insatser                   |                |               |                  |                    |                   |
| Årets resultat                                |                |               |                  |                    | 196 499           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>133 335</b> | <b>50 455</b> | <b>1 111 596</b> | <b>554 501</b>     | <b>196 499</b>    |



## RESULTATDISPOSITION

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                               | 632 021        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 65 980         |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 143 500      |
| Årets resultat                                    | <u>196 499</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 751 000        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 751 000 |
|-------------------------|---------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 111 596 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 118 979 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Flädern i Örebro**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 2 009 536                        | 1 989 357                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>2 009 536</b>                 | <b>1 989 357</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 3 | -1 319 636                       | -1 397 395                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 4 | -65 980                          | -127 810                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 5 | -58 936                          | -57 354                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 6 | -267 929                         | -273 369                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-1 712 481</b>                | <b>-1 855 928</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>297 055</b>                   | <b>133 429</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 7 | -100 556                         | -113 339                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-100 556</b>                  | <b>-113 339</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>196 499</b>                   | <b>20 090</b>                    |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -143 500                         | -131 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 65 980                           | 127 810                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -77 520                          | -3 190                           |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>118 979</b>                   | <b>16 900</b>                    |

**HSB Brf Flädern i Örebro****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 8 691 659 8 955 388

Mark

Not 9 41 000 41 000

Inventarier/Tekniska anläggningar

Not 10 214 733 33 600

8 947 392 9 029 988

Summa anläggningstillgångar

8 947 392 9 029 988**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 240 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 330 442 954 794

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 29 055 24 309

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 621 13 7411 420 358 992 844

Summa omsättningstillgångar

1 420 358 992 844**Summa tillgångar****10 367 750** **10 022 832** *HW*

**HSB Brf Flädern i Örebro**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13                   |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 50 455                   | 50 455                   |
| Upplåtelseavgifter                           | 133 335                  | 133 335                  |
| Underhållsfond                               | 1 111 596                | 1 034 076                |
|                                              | <u>1 295 386</u>         | <u>1 217 866</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 554 501                  | 611 931                  |
| Årets resultat                               | 196 499                  | 20 090                   |
|                                              | <u>751 000</u>           | <u>632 021</u>           |
| Summa eget kapital                           | <u>2 046 386</u>         | <u>1 849 887</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 <u>5 544 066</u>  | <u>7 772 919</u>         |
|                                              | 5 544 066                | 7 772 919                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 2 198 853         | 32 908                   |
| Leverantörsskulder                           | 131 117                  | 42 337                   |
| Aktuell skatteskuld                          | 2 973                    | 933                      |
| Fond för inre underhåll                      | 54 367                   | 51 931                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 540               | 60                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>389 448</u>    | <u>271 857</u>           |
|                                              | 2 777 298                | 400 026                  |
| Summa skulder                                | <u>8 321 364</u>         | <u>8 172 945</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>10 367 750</u></b> | <b><u>10 022 832</u></b> |

**HSB Brf Flådern i Örebro**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                 |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                         | 196 499           | 20 090            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>  |                   |                   |
| Avskrivningar                                             | 267 929           | 273 369           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                        | 464 428           | 293 459           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>      |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar         | -51 866           | 35 338            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder            | 211 327           | -190 393          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                        | 623 889           | 138 404           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                             |                   |                   |
| Investeringar i maskiner/inventarier/teknisk installation | -185 333          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                    | -185 333          | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder         | -62 908           | -32 908           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                   | -62 908           | -32 908           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                   | <b>375 648</b>    | <b>105 496</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                     | <b>954 794</b>    | <b>849 298</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                       | <b>1 330 442</b>  | <b>954 794</b>    |

*hse*

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



**HSB Brf Flådern i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,68 %

Motorvärmarruttag 10 %

Enhetsmätning el 10 % , anläggningen tas i bruk och skrivs av fr o m Jan 2020

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 459 862 kr. (1 459 862 kr)

**Övrigt**

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

**HSB Brf Flädern i Örebro**

| <b>Noter</b> |                                                          | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                              | 1 968 828                        | 1 949 196                        |
|              | Hyrer                                                    | 44 754                           | 44 160                           |
|              | Övriga intäkter                                          | 25                               | 12                               |
|              | Bruttoomsättning                                         | 2 013 607                        | 1 993 368                        |
|              | Hyesrabatter och övriga avdrag                           | -60                              | 0                                |
|              | Hyesbortfall                                             | -1 575                           | -1 575                           |
|              | Avsatt till inre fond                                    | -2 436                           | -2 436                           |
|              |                                                          | <b>2 009 536</b>                 | <b>1 989 357</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                       | 258 191                          | 257 565                          |
|              | Reparationer                                             | 34 746                           | 57 696                           |
|              | El                                                       | 84 843                           | 74 455                           |
|              | Uppvärmning                                              | 407 020                          | 440 700                          |
|              | Vatten                                                   | 77 465                           | 85 185                           |
|              | Sophämtning                                              | 78 511                           | 80 274                           |
|              | Övriga avgifter                                          | 113 135                          | 113 082                          |
|              | Förvaltningskostnader                                    | 157 052                          | 167 854                          |
|              | Fastighetsavgift                                         | 70 227                           | 68 187                           |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 38 446                           | 52 397                           |
|              |                                                          | <b>1 319 636</b>                 | <b>1 397 395</b>                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Planerat underhåll</b>                                |                                  |                                  |
|              | Underhåll enligt plan                                    | 65 980                           | 127 810                          |
|              |                                                          | <b>65 980</b>                    | <b>127 810</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                                  |                                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode                                           | 39 001                           | 38 417                           |
|              | Revisorsarvode                                           | 5 000                            | 5 000                            |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 1 500                            | 750                              |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser                      | 200                              | 200                              |
|              | Sociala kostnader                                        | 13 236                           | 12 987                           |
|              |                                                          | <b>58 936</b>                    | <b>57 354</b>                    |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                                  |                                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                | 263 729                          | 269 169                          |
|              | Inventarier                                              | 4 200                            | 4 200                            |
|              |                                                          | <b>267 929</b>                   | <b>273 369</b>                   |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 100 306                          | 113 102                          |
|              | Övriga finansiella kostnader                             | 250                              | 237                              |
|              |                                                          | <b>100 556</b>                   | <b>113 339</b>                   |

**HSB Brf Flädern i Örebro**

| Noter                                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 8 Byggnader</b>                                |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 15 974 573       | 15 974 573       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 15 974 573       | 15 974 573       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                   | -7 019 185       | -6 750 016       |
| Årets avskrivningar                                   | -263 729         | -269 169         |
| Utgående avskrivningar                                | -7 282 914       | -7 019 185       |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>8 691 659</b> | <b>8 955 388</b> |
| Taxeringsvärde för Flädern 11 i Örebro. Värdeår 1944. |                  |                  |
| Byggnad - bostäder hyreshus                           | 21 400 000       | 18 600 000       |
|                                                       | 21 400 000       | 18 600 000       |
| Mark - bostäder hyreshus                              | 17 200 000       | 10 000 000       |
|                                                       | 17 200 000       | 10 000 000       |
| Taxeringsvärde totalt                                 | 38 600 000       | 28 600 000       |
| <b>Not 9 Mark</b>                                     |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 41 000           | 41 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 41 000           | 41 000           |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>41 000</b>    | <b>41 000</b>    |
| <b>Not 10 Inventarier/Tekniska anläggningar</b>       |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 42 000           | 42 000           |
| Årets investeringar                                   | 185 333          | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 227 333          | 42 000           |
| Ingående avskrivningar                                | -8 400           | -4 200           |
| Årets avskrivningar                                   | -4 200           | -4 200           |
| Utgående avskrivningar                                | -12 600          | -8 400           |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>214 733</b>   | <b>33 600</b>    |

hiv

**HSB Brf Flädern i Örebro**

| Noter  |                                                                                                                                                                       | 2019-12-31     | 2018-12-31 |               |                     |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Not 11 | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              | 240            | 0          |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | 240            | 0          |               |                     |                      |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                        |                |            |               |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                           | 28 130         | 22 949     |               |                     |                      |
|        | Övriga fordringar                                                                                                                                                     | 925            | 1 360      |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | 29 055         | 24 309     |               |                     |                      |
| Not 13 | Eget kapital                                                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser   | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 133 335        | 50 455     | 1 034 076     | 611 931             | 20 090               |
|        | Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                |            |               | 20 090              | -20 090              |
|        | Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |            | -65 980       | 65 980              |                      |
|        | Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |            | 143 500       | -143 500            |                      |
|        | Årets resultat                                                                                                                                                        |                |            |               |                     | 196 499              |
|        | Belopp vid årets slut                                                                                                                                                 | 133 335        | 50 455     | 1 111 596     | 554 501             | 196 499              |
| Not 14 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer     | Ränta      | Konv.datum    | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 201406         | 1,35%      | 2021-12-30    | 1 082 000           | 0                    |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 201407         | 1,13%      | 2024-12-30    | 1 139 000           | 40 000               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 298240         | 1,14%      | 2022-06-01    | 2 107 402           | 10 836               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 354398         | 1,21%      | 2023-03-01    | 1 306 500           | 40 000               |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 83177          | 1,52%      | 2020-06-01    | 2 108 017           | 22 072               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 7 742 919           | 112 908              |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                        |                |            |               | 5 544 066           |                      |
|        | Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                |            |               |                     | 7 178 379            |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                    |                |            |               |                     |                      |
|        | Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                |            |               |                     |                      |
|        | Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |            |               | 1 449 100           | 14 049 100           |
|        | Summa ställda säkerheter                                                                                                                                              |                |            |               | 1 449 100           | 14 049 100           |
| Not 15 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                |            |               | 112 908             | 32 908               |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                |            |               | 2 085 945           | 0                    |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 2 198 853           | 32 908               |
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |            |               |                     |                      |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |            |               | 540                 | 60                   |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 540                 | 60                   |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |            |               | 149 139             | 131 706              |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |            |               | 5 910               | 5 740                |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |            |               | 234 399             | 134 411              |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 389 448             | 271 857              |
| Not 18 | Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång                                                                                                                     |                |            |               |                     |                      |

Rix



**HSB Brf Flådern i Örebro**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Örebro, 2020-03-26

Alexander Davidsson

Robert Ericsson

Gösta Boog

Ali Mousavi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14

Camilla Wargert

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Örebro, org.nr. 775000-1385

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern i Örebro för år 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 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

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

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flådern för år 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. 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:

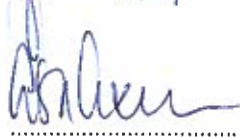
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

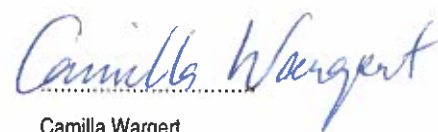
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

09 februari 14/4 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



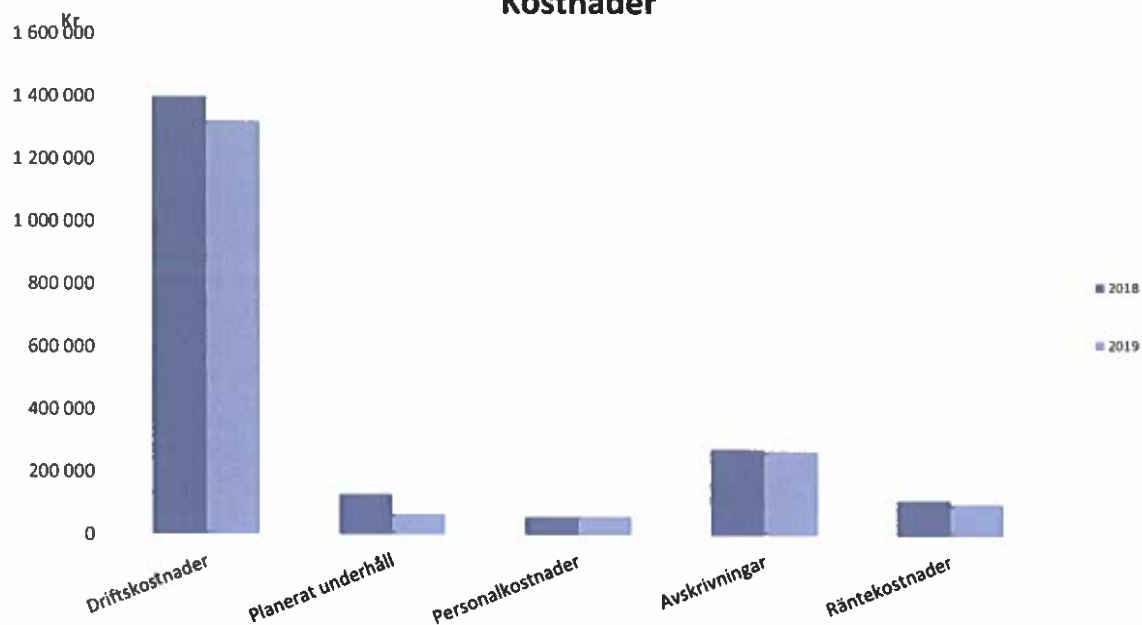
Camilla Wargert

Av föreningen vald revisor



## HSB Brf Flädern i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader

