

Årsredovisning 2020

HSB BRF FLEMING I STOCKHOLM

716417-8118



INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflöde	12
Noter	13
Underskrifter	18

Om inget annat anges redovisas alla belopp i kronor (SEK)

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fleming i Stockholm, organisationsnummer 716417-8118 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsen

Vid verksamhetsårets början hade styrelsen följande sammansättning:

Anders Elwin, ordförande

Mikael Zillén, vice ordförande, information samt organisatör för studie- och fritidsverksamhet

Viktor Antevski, sekreterare och medlemsfrågor

Christian Fredrikson, ekonomi

Bengt Bergenius, fastighet

Gunnar Rasmussen, miljöansvarig

Lisa Svensson, hyresgäster

Gunnar Wallklint, av HSB utsedd ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma den 18:e juni 2020 valdes följande medlemmar till ordinarie ledamöter och suppleanter i styrelsen:

Anders Elwin, ledamot, omval 1 år

Gunnar Rasmussen, ledamot, omval 2 år

Lisa Svensson, omval 2 år

Viktor Antevski, omval 2 år

Följande personer kvarstår:

Christian Fredrikson, kvarstår 1 år

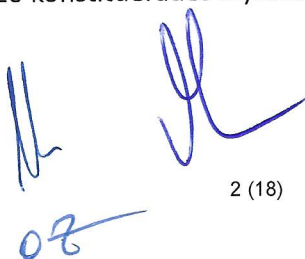
Mikael Zillén, kvarstår 1 år

Bengt Bergenius, kvarstår 1 år

Vid sammanträde den 25 juni 2020 konstituerades styrelsen enligt följande:

Anders Elwin, ordförande

Mikael Zillén, vice ordförande



Viktor Antevski, sekreterare och medlemsfrågor

Christian Fredrikson, ekonomi

Lisa Svensson, hyresgäster

Gunnar Rasmussen, miljö

Bengt Bergenius, fastighet, avgick 2020-12-09 pga. flytt från föreningen

Gunnar Wallklint, av HSB utsedd ledamot

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande samt ett antal arbetsmöten.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2020.

Distriktsombud HSB Stockholm

Styrelsen har på stämmans uppdrag utsett Anders Elwin till ordinarie distriktsombud och Christian Fredrikson som ersättare till HSB Stockholm.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valde föreningen Lars-Erik Sjöblom till ordinarie revisor på 1 år och Per Anders Broqvist till suppleant på 1 år. Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor är revisor hos BoRevision AB.

Valberedning

Vid stämman valdes Börje Langén och Stig-Rune Johansson, båda på 1 år med Stig Rune Johansson som valberedningens ordförande.

Firmatecknare

Firman tecknas från och med 25 juni 2020 av Anders Elvin, Lisa Svensson, Viktor Antevski och Christian Fredrikson två i förening.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna och lokaler till hyresgäster för att därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar kungjordes 2015-05-15.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt som föreningen innehar sedan 1997.

Fastighetsbeteckning: Tegelbruket 7

Förvärv: 1997

Kommun: Stockholm

Tomträttsavtal: Tomträttsavtal med fastställd avgäld tom 2025.

Servitut: Till fastigheten Tegelbruket 7 finns två servitut, dels ett förmånsservitut avseende entréer och planteringen mot fastigheten Tegelladan 2, dels ett förmåns- och lastservitut avseende parkeringsgaraget på fastigheten Tegelladan 2. Kopplat till garageservitutet finns avtal om delning av driftkostnader.

Byggnader: Två flerbostadshus

Byggnadsår: 1997

Ytor: Bostadsyta 5088 kvm, lokalyta 488 kvm och garageyta 469 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lokaler

Föreningen har 6 lokaler med hyresrätt som samtliga varit uthyrda under hela verksamhetsåret.

Garage

Föreningen har ett garage med 20 platser för bilar och 2 platser för MC. Samtliga platser har varit uthyrda under året. I garaget finns även ett förråd för däckförvaring.

Medlemskap

Föreningen är medlem i HSB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa och bostadsrättstillägg ingår.

Medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 86 medlemmar, varav 68 är samägare och 18 är ensamägare (34+18=52 lägenheter).

Överlåtelse

2 lägenheter har överlåtits under året.

Andrahandsupplåtelse

En andrahandsupplåtelse finns beviljad av styrelsen per den sista december 2020.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under 2020 utförts av Nabo Group AB. Från 1 januari 2021 har avtal tecknats med HSB Stockholm om teknisk och ekonomisk förvaltning.

Övriga avtal

Hisskötsel	Hiss-Craft i Svergie AB
Hissbesiktning	Kiwi Inspecta Sweden AB
Garageport	Kone Hissar AB
Trappstädning	Olsson städ & konsult AB
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	HSB Mark och Trädgård
Driftövervakning	Schneider Electric AB
Bredband	Telenor AB
Kabel-tv/Bredband	Comhem AB

Föreningsverksamhet

Brf Fleming har en hemsida (www.brffleming.se). Styrelsen arrangerade 2020, pga. rådande pandemi, inga gemensamma medlemsmöten eller andra föreningsaktiviteter.

En Tomträttskommitté är bildad för att utreda föreningens tomträtt och den kommande avgaldshöjningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har ett tillkommande arbete av föreningens samtliga hissar genomförts.

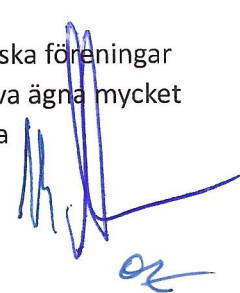
En omfattande undersökning av fastighetens dagvattenavlopp samt restaurangernas spillvattenavlopp är genomförd och åtgärd ska upphandlas.

En ny modernare plattform för styr- och regler har installerats av Schneider Electric i syfte att hantera husens driftlarm.

Föreningen har i december 2018 till Stockholms stad ansökt om friköp av fastighetens tomträtt. I december 2019 erhöll föreningen svar där staden lät meddela att man nekar föreningen att friköpa tomträtten. Sedermera återkom Stockholms stad i november 2020 med ett friköpserbjudande om 102 000 000 kr. Föreningen har till den 6 maj 2021 på sig att besvara erbjudandet. Styrelsen tillsammans med Tomträttskommittén bereder ärendet vidare.

Föreningens ekonomi

Föreningen upprättar årsredovisning enligt BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-regelverket). Styrelsen har under verksamhetsåret ägnat och kommer även fortsatt behöva ägna mycket tid åt såväl ekonomiska frågor rörande lån, tomträttsavgäld, kapitaltillskott och nya potentiella inkomstkällor.



Föreningens intäkter

Intäkterna för 2020 uppgick till 6 765 tkr (6 743 tkr) fördelade enligt följande:

Hysesintäkter lokaler: 2 191 tkr (2 088 tkr) vilket är 33 % av föreningens totala intäkter

Hysesintäkter garage: 458 tkr (458 tkr) vilket är ~6 % av föreningens totala intäkter

Årsavgifter: 4 060 tkr (4 060 tkr) vilket är ~61 % av föreningens totala intäkter

Kommentar: Hysesintäkterna ökar något på grund av index. Inga nya avtal eller förlängningar av hyresavtal har skett under 2020.

Föreningens kostnader

Rörelsens kostnader för 2020 uppgick till 4 488 tkr (5 951 tkr) en minskning med 1 463 tkr.

Räntekostnaderna för 2020 uppgick till 383 tkr (383 tkr) oförändrat jämfört med 2019.

Kostnadsminskningen beror uteslutande på hissrenoveringen som avslutades 2019. Kostnader för el värme och vatten är något lägre jämfört med 2019 där främst elkostnader och värme minskat under 2020. Övriga kostnader ligger kvar på samma nivå som föregående år.

Föreningens resultat

Årets resultat efter finansiella poster för 2020 uppgick till 1 098 tkr (- 388 tkr) inkluderat bokföringsmässiga avskrivningar om 796 kr (796 tkr).

Resultatförbättringen jämfört med föregående år återfinns i 2019 års kostnader för hissrenovering samt ventilationsåtgärder. Vidare finns tendens till ökat underhållsbehov av föreningens mark och byggnader. Det fortsatt gynnsamma ränteläget kvarstår. Fortsatta planerade underhållsåtgärder avseende ventilation och dagvattenavlopp kommer att negativt påverka resultatet för 2021.

Kassaflöde

Föreningen uppvisar ett starkt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på fastighetslånen med 2 mkr. Styrelsen tar inför större låneomplaceringar ställning till eventuell fortsatt amortering.

Föreningens tillgångar och fonderingar

Föreningens anläggningstillgångar uppgick vid årets slut till 76 491 tkr (77 288 tkr).

Föreningens omsättningstillgångar uppgick vid årets slut till 4 264 tkr (4 323 tkr).

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 3 776 tkr (3 877 tkr).

En mer utförlig kassaflödesanalys redovisas efter årsredovisningens balans- och resultaträkning.

Planerat underhåll

Styrelsen planerar att byta passer- och låssystem. En trolig sättningskada är identifierad på gula husets gård och utredning pågår.

Avsättningen till yttre underhållsfond görs årligen enligt underhållsplan med ett belopp om 800 000 kr. Det årliga underhållet avräknas årsvis mot fonden. Avsättningar och ianspråktagande görs som en resultatdisposition efter beslut av föreningsstämman. Styrelsens föreslagna avsättning till fonden för 2020



uppgår till 800 000 kr och årets ianspråktagande ur fonden uppgår till 593 tkr (1 134 tkr). Den yttre underhållsfonden uppgår efter årets föreslagna resultatdisposition till 1 007 tkr (800 kr).

Föreningens skulder

Föreningens fastighetslån i bank uppgick vid årets slut till 37 000 tkr (39 000 tkr). Fastighetslånen har under året amorterats med 2 mkr kr (0 kr).

Styrelsen lånestrategi är att den bundna delen av lånen skall vara mellan 1/3 och 2/3 av lånen. Styrelsens målsättning är att föreningens fastighetslån över tid skall motsvara ca 5 000 kr /kvm lägenhetsyta eller ca 25 000 000 kr. Detta sker genom en planerlig amortering och extra amorteringar efter bärkraft. Styrelsens uppfattning är att det är bättre att överskottet från verksamheten används till att amortera på föreningens lån än att tillfälligt sänka avgifterna.

Avgifter

Ingen förändring av avgifterna under verksamhetsåret.

Prognos

Styrelsen har för 2021 budgeterat ett underskott om 105 tkr där inga avgiftshöjningar antas. Det budgeterade resultatet påverkas fortsatt negativt av byggnadernas underhåll. Styrelsen följer emellertid utvecklingen av verksamhetens resultat och kassaflöde samt utveckling på räntemarknaden noga och behovet av framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Arvoden och ersättningar

Arvoden och andra av stämman beslutade ersättningar till boenderepresentanter i styrelsen och andra funktioner för verksamhetsåret 2020 betalas ut före ordinarie stämma 2021 i enlighet med 2020 års ordinarie stämmas beslut.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 763	6 742	6 683	6 481
Resultat efter fin. poster	1 098	-388	-21	1 378
Soliditet, %	52	50	50	51
Taxeringsvärde	244 800	244 800	178 410	178 410
Bostadsyta, kvm	5 088	5 088	5 088	5 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	798	798	798	798
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 272	7 665	7 665	7 665

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	35 571 960	-	-	35 571 960
Upplåtelseavgifter	3 355 000	-	-	3 355 000
Fond, yttre underhåll	1 134 178	-	-334 178	800 000
Balanserat resultat	1 246 265	-387 896	334 178	1 192 547
Årets resultat	-387 896	387 896	1 098 368	1 098 368
Eget kapital	40 919 507	0	1 098 368	42 017 876

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 192 547
Årets resultat	1 098 368
Totalt	2 290 916

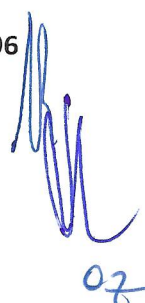
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-593 211
Balanseras i ny räkning	2 084 127
	2 290 916

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 762 683	6 742 074
Rörelseintäkter		2 601	460
Summa rörelseintäkter		6 765 284	6 742 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 977 049	-5 484 018
Övriga externa kostnader	8	-410 734	-371 925
Personalkostnader	9	-99 964	-95 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 344	-796 774
Summa rörelsekostnader		-5 284 091	-6 747 800
RÖRELSERESULTAT		1 481 193	-5 266
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 825	-382 630
Summa finansiella poster		-382 825	-382 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 098 368	-387 896
ÅRETS RESULTAT		1 098 368	-387 896



Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	11	76 490 730	77 287 074
Summa materiella anläggningstillgångar		76 490 730	77 287 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 491 230	77 287 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 124	32 757
Övriga fordringar	13	3 785 270	3 889 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	438 722	400 164
Summa kortfristiga fordringar		4 264 116	4 322 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 264 116	4 322 780
SUMMA TILLGÅNGAR		80 755 346	81 610 355

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		38 926 960	38 926 960
Fond för yttre underhåll		800 000	1 134 178
Summa bundet eget kapital		39 726 960	40 061 138

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 192 547	1 246 265
Årets resultat		1 098 368	-387 896
Summa fritt eget kapital		2 290 916	858 369

SUMMA EGET KAPITAL

42 017 876 40 919 507

Långfristiga skulder

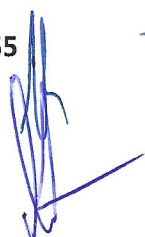
Skulder till kreditinstitut	15	32 000 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	39 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 000 000	0
Leverantörsskulder		450 090	515 792
Övriga kortfristiga skulder		404 080	385 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	883 301	789 579
Summa kortfristiga skulder		6 737 470	1 690 847

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

80 755 346 81 610 355



02

KASSAFLÖDE

2020-01-01 - 2019-01-01 -
2020-12-31 2019-12-31

Likvida medel vid årets början

3 876 679 3 647 588

Resultat efter finansiella poster

1 098 368 -387 896

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Utrangering anläggningstillgång

0 0

Årets avskrivningar

796 344 796 774

Bokslutsdispositioner

0 0

Nedskrivningar

0 0

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 894 712 408 878

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-41 801 -13 705

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

46 623 -166 082

Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital

1 899 534 229 091

Investeringar

Finansiella placeringar

0 0

Årets investeringar

0 0

Kassaflöde från investeringar

0 0

Finansieringsverksamhet

Eget bundet kapital

0 0

Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar

0 0

Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder

-2 000 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-2 000 000 0

ÅRETS KASSAFLÖDE

-100 466 229 091

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

3 776 214 3 876 679

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
02

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Fleming i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,88 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	2 242 859	2 087 926
Hysesintäkter, p-platser	458 328	458 328
Intäktsreduktion, lokaler	-51 000	0
Årsavgifter, bostäder	4 059 828	4 059 828
Övriga intäkter	55 269	136 452
Summa	6 765 284	6 742 534

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	97 204	21 729
Fastighetsskötsel	154 405	109 935
Snöskottning	16 983	77 162
Städning	86 803	84 709
Trädgårdsarbete	110 155	93 885
Övrigt	79 181	45 808
Summa	544 731	433 227

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	0	24 748
Hissar	0	5 036
Kabel-tv/bredband	0	9 115
Reparationer	529 262	261 993
Trapphus/port/entr	0	1 049
VA	0	20 199
Ventilation	0	30 585
Värme	0	21 387
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 164
Summa	529 262	382 274

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
HISS	536 116	1 899 064
Scneider ny plattform	54 357	0
OVK	0	241 421
Övrigt	2 738	0
Summa	593 211	2 140 485

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	236 450	392 287
Sophämtning	60 396	63 270
Uppvärmning	614 533	698 526
Vatten	145 087	137 261
Summa	1 056 466	1 291 344

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3 818	1 920
Fastighetsförsäkringar	84 879	70 969
Fastighetsskatt	242 308	239 604
Kabel-TV	58 801	57 728
Tomträttsavgälder	818 300	818 300
Övrigt	45 272	48 167
Summa	1 253 378	1 236 688

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Juridiska kostnader	121 959	47 775
Kameral förvaltning	85 541	84 287
Konsultkostnader	111 279	52 367
Revisionsarvoden	13 593	21 044
Övriga förvaltningskostnader	78 362	166 451
Summa	410 734	371 925

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	20 464	18 853
Styrelsearvoden	79 500	70 000
Övriga arvoden	0	6 230
Summa	99 964	95 083

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	381 405	382 603
Övriga räntekostnader	1 420	27
Summa	382 825	382 630

07

NOT 11, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 785 661	90 785 661
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 785 661	90 785 661
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 498 587	-12 701 813
Årets avskrivning	-796 774	-796 774
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 295 361	-13 498 587
Utgående restvärde enligt plan	76 490 300	77 287 074

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	99 600 000	99 600 000
Taxeringsvärde mark	145 200 000	145 200 000
Summa	244 800 000	244 800 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 776 214	3 876 679
Skattefordringar	2 189	6 313
Skattekonto	6 867	6 867
Summa	3 785 270	3 889 859

02

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	938	960
Fastighetsskötsel	41 837	27 926
Försäkringspremier	123 651	84 879
Förvaltning	22 405	21 314
Kabel-TV	14 885	14 727
Räntor	4 935	9 597
Tomträtt	204 575	204 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 496	36 186
Summa	438 722	400 164

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	0,90 %	12 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,25 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2021-06-03	0,77 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,85 %	14 000 000	14 000 000
Summa			37 000 000	39 000 000

Varav kortfristig del 5 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	23 876	17 444
Förutbetalda avgifter/hyror	633 726	633 825
Uppvärmning	76 880	81 017
Utgiftsräntor	10 096	8 542
Vatten	30 370	23 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 352	5 377
Summa	883 301	789 579

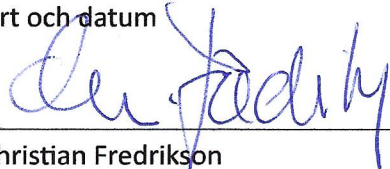
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	51 468 000	51 468 000
Summa	51 468 000	51 468 000

02

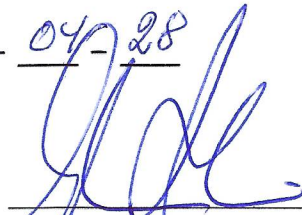
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 28

Ort och datum


Christian Fredrikson

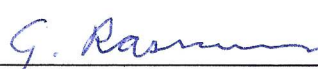
Kassör


Mikael Zillén

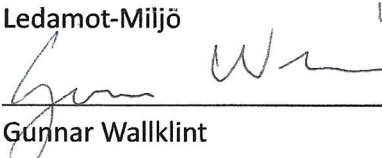
Vice Ordförande


Viktor Antevski
Sekreterare


Anders Elvin
Ordförande


Gunnar Rasmussen
Ledamot-Miljö

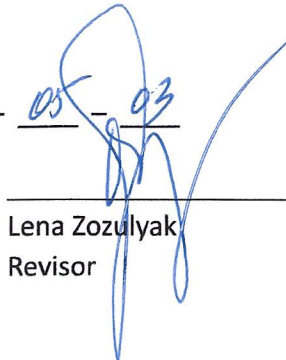

Lisa Svensson


Gunnar Wallklint

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020 - 05 - 03


Lars-Erik Sjöblom
Revisor


Lena Zozulyak
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fleming i Stockholm, org.nr. 7164178118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fleming i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

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 Fleming i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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.

Stockholm den 3 / 05 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars-Erik Sjöblom
Av föreningen vald revisor