



HSB Brf Slätten i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Slätten i Tullinge

Org.nr. 712800-0622

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-10-12

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår tilläggförsäkring för styrelseansvar.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Björkliden 1-2 samt Nyängen 6-7 i Botkyrka kommun, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1967-1972.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
253	bostäder (bostadsrätt)	18 026
1	lokal	226
146	P-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 254 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående beslut om arvodesfrågor hölls 2017-11-06, vari 23 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta valberedningens förslag nr 3.



Styrelse

Björn Karlsson	ordförande t.o.m september 2017
Lars Abrahamsson	vice ordförande, tillika ordf från Oktober 2017
Linda Stohm	sekreterare
Lea Pesonen	ledamot
Gustav Johnsson	ledamot
Eva Mårtensson	ledamot
Gert Lund	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Thomas Petersen och Elias Hietala. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Abrahamsson, Gustav Johnsson, Eva Mårtensson
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Elena Klyukovkina med Kristina Karlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB. Ingen av de två föreningsvalda revisorerna har haft möjlighet att utföra sina uppdrag för 2017.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sol Britt Areschoug som ordförande, samt Jenny Ljung.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Björn Karlsson och Lars Abrahamsson med Lea Pesonen som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Joan Pierrou med bistånd av Cloe Girard.
Joan har även skött uthyrning av övernattningslägenheten och lokalen i Muminhuset.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 347 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
B2 Bredband	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten, ett helt nytt inpasseringssystem har införts för att därigenom förenkla för de boenden samt att även höja säkerheten för inpassering i fastigheterna. Nya fönster har installerat i samtliga fastigheter.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar, som en följd av genomförd OVK har föreningen uppdaterat och i vissa fall bytt ut fläktsystemet på taken. Ny undercentral har installerats i Muminhuset för att få till en bättre värmefördelning till den delen av fastigheterna.

De skador på fasaderna som blev en följd av fönsterbytet har åtgärdats under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i samband med den OVK-besiktning som gjordes efter att fönsterbytena var klart under 2017. Vid besiktningen framkom att vårt ventilationssystem inte var optimalt, därför beslöts vidta ett antal åtgärder, först bestämdes att fläktsystemen på taken skall uppdateras och/eller bytas ut. Därefter måste en genomgång av de lägenheter som har en felaktig köksfläkt ske med krav på utbyte av densamma.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 77 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	Vatten & avlopp	599 tkr
2019	Stambyten	5 995 tkr
2020	Motorvärmeuttag, byte dubbla	251 tkr
2021	Byte torktumlare	77 tkr
2022	OVK-besiktning	108 tkr

Underhållsplanen är till största del en rent administrativ produkt, föreningen har för avsikt att löpande ta med endast nödvändiga underhållsåtgärder. Exempelvis byts inte tvättmaskiner efter någon plan utan istället när de går sönder.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel alternativt upptagande av nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 779 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.

Styrelsen anser att vi även framgent har en god ekonomi med tillräckliga resurser att klara det löpande underhållet.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 234 621 kr. Under året har föreningen amorterat 1 391 855 kr.

Styrelsen anser att vi har en god kontroll över vår lånestock och har löpande under de senaste åren kunnat omsätta lån som förfallit till en bättre ränta än tidigare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Våra fastigheter byggdes under tiden 1967 till 1972 och börjar således få ett antal år på nacken. Detta gör att vi framgent noggrant måste uppmärksamma infrastrukturen i form av vatten och avloppsledningar. Sannolikt kommer spolning och eventuell relining av delar av stamnätet behövas.

Väsentliga avtal

Våra väsentligaste avtal är följande avtal med HSB Södertörn, ekonomiadministration, förvaltning, fastighetsskötsel, Mark & Trädgård samt fastighetsdrift.

Dessutom finns avtal med Bredbandsbolaget och Com Hem för distribution av Bredband och TV.

För underhåll av tvättstugor finns avtal med AT Drift. För underhåll av inpasseringssystemet finns avtal med Denckert El AB.

Aktiviteter

Under året slutfördes lagning av de fasadskador som uppstod som en följd av fönsterprojektet. Under februari 2018 sker installation av nya laddningsstationer för elbilar vid den nya parkeringen bakom Nibblevägen 10.e. Under 2018 skall även en slutbesiktning av bostädernas köksfläktar göras, för att få ett optimalt resultat av genomförd OVK.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året har vi installerat en ny undercentral i Muminhuset för att därigenom få en bättre värmefördelning inom den del av våra fastigheter. Förändring av vår sophantering har ej påbörjats under året, detta eftersom anlitad sophanterare valt att ligga lågt i ärendet tills vidare.

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 319.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 409	312	1 676	284	324
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779	779
Vatten/m ² totalyta, kr	26	26	26	25	25
Elektricitet/m ² totalyta, kr	27	26	27	27	29
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	103	109	102	98	101
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	88	104	113	127	144
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 629	3 705	3 757	3 265	3 295
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	10 081	9 827	10 161	9 808	9 253
Soliditet %	23,3 %	20,3 %	20,4 %	20,7 %	20,7 %

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 606 900	0	9 827 324	6 276 476	312 010	19 022 710
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 133 420	-2 133 420		
lanspråktagande av yttre fond			-1 879 555	1 879 555		
Balanserad i ny räkning				312 010	-312 010	
Årets resultat					2 409 426	2 409 426
Belopp vid årets slut	2 606 900	0	10 081 189	6 334 621	2 409 426	21 432 136

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	6 334 621
Årets resultat	2 409 426
Reservering till fond för yttre underhåll	- 2 156 000
lanspråktagande av yttre fond	233 000
Balanseras i ny räkning	6 821 047

Styrelsen föreslår följande disposition**Till balanserat resultat överförs**

6 821 047



HSB:s Brf Slätten i Tullinge

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	14 655 497	14 865 163
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-7 767 145	-7 952 150
Övriga externa kostnader	Not 4	-346 957	-309 350
Utfört underhåll		-233 000	-1 879 555
Fastighetsskatt		-342 225	-330 334
Avskrivningar		-1 615 756	-1 823 476
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-346 952	-381 585
Summa rörelsekostnader		-10 652 035	-12 676 450
Rörelseresultat		4 003 462	2 188 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 833	13 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 602 869	-1 890 105
Summa finansiella poster		-1 594 036	-1 876 703
Årets resultat		2 409 426	312 010

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	78 025 532	78 527 906
Mark		2 264 323	2 264 323
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	3 655 213	35 575
Maskiner och inventarier	Not 10	22 269	44 536
Installationer	Not 11	1 474 572	1 346 227
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	3 575 516
		<u>85 441 909</u>	<u>85 794 083</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 442 409</u>	<u>85 794 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 430	5 566
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 861 059	2 847 658
Aktuell skattefordran		79 207	91 098
Övriga fordringar	Not 14	146 932	17 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	921 838	997 475
		<u>4 021 466</u>	<u>3 959 313</u>
Kassa och bank	Not 16	<u>2 243 426</u>	<u>2 212 084</u>
		2 243 426	2 212 084
Summa omsättningstillgångar		<u>6 264 892</u>	<u>6 171 397</u>
Summa tillgångar		91 707 301	91 965 980

HSB:s Brf Slätten i Tullinge**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 606 900

2 606 900

Underhållsfond

10 081 189

9 827 324

12 688 089

12 434 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 334 621

6 276 476

Årets resultat

2 409 426

312 010

8 744 047

6 588 486

Summa eget kapital

21 432 136

19 022 710

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

52 387 112

66 528 272

52 387 112

66 528 272

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

13 847 509

1 098 204

Leverantörsskulder

1 106 810

2 067 995

Fond för inre underhåll

1 274 066

1 329 786

Övriga skulder

Not 18

26 775

30 918

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 632 892

1 888 095

17 888 052

6 414 998

Summa avsättningar och skulder

70 275 164

72 943 270

Summa eget kapital och skulder**91 707 301****91 965 980**

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 70 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

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 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 042 820	14 042 820
	Hyror	665 125	637 311
	Övriga intäkter	60 942	305 251
	Bruttoomsättning	14 768 887	14 985 382
	Hysesbortfall	-113 390	-120 219
	S:a nettoomsättning	14 655 497	14 865 163
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 528 213	1 582 342
	Reparationer	795 747	948 334
	El	490 123	478 816
	Uppvärmning	1 884 912	1 988 232
	Vatten	466 244	472 526
	Sophämtning	456 909	432 928
	Övriga driftskostnader skötsel	209 782	166 623
	Förvaltningsarvoden	847 473	820 676
	Snörenhållning	262 232	160 112
	Kabel-TV	90 937	90 760
	Bredband	390 181	389 703
	Fastighetsförsäkring	211 184	261 764
	Övriga driftskostnader	133 208	159 335
		7 767 145	7 952 150
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	99 663	48 011
	Hyror och arrenden	15 311	15 252
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	81 123	99 377
	Extern revision	18 200	17 800
	Konsultkostnader	3 750	0
	Medlemsavgifter	128 910	128 910
		346 957	309 350
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	108 740	124 800
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	126 066	124 209
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	48 500	60 800
	Sociala avgifter	55 646	63 776
	Summa förtroendevalda	346 952	381 585
	Summa personalkostnader	346 952	381 585
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	299	955
	Ränteintäkter skattekonto	7	813
	Övriga ränteintäkter	8 527	11 634
		8 833	13 402
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 602 869	1 889 867
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	238
		1 602 869	1 890 105

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	99 722 456	89 666 984
Årets investeringar, komplettering fönsterbyte	738 688	7 297 785
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	2 757 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 461 144	99 722 456
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 194 549	-19 591 802
Årets avskrivningar	-1 241 063	-1 602 748
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 435 612	-21 194 549
Bokfört värde	78 025 532	78 527 906
Taxeringsvärden för fastigheterna Björkliden 1-2 samt Nyängen 6-7		
Byggnad - bostäder	121 400 000	121 400 000
Byggnad - lokaler	365 000	365 000
	121 765 000	121 765 000
Mark - bostäder	55 800 000	55 800 000
Mark - lokaler	588 000	588 000
	56 388 000	56 388 000
Taxvärde totalt	178 153 000	178 153 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 401 580	2 401 580
Årets investeringar, anläggning p-yta	445 313	0
Omklassificering från pågående anläggning p-yta	3 325 516	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 172 409	2 401 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 366 005	-2 340 508
Årets avskrivningar	-151 191	-25 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 517 196	-2 366 005
Bokfört värde	3 655 213	35 575
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	308 770	308 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 770	308 770
Ingående avskrivningar	-264 235	-237 281
Årets avskrivningar	-22 266	-26 953
Utgående avskrivningar	-286 501	-264 235
Bokfört värde	22 269	44 536
Not 11 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 682 784	1 682 784
Årets investeringar, installation porttelefon	79 581	0
Omklassificering från pågående installation porttelefon	250 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 012 365	1 682 784
Ingående avskrivningar	-336 557	-168 278
Årets avskrivningar	-201 237	-168 278
Utgående avskrivningar	-537 793	-336 557
Bokfört värde	1 474 572	1 346 227
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggningar, anläggning p-yta (fg år fönsterbyte)	3 325 516	2 757 687
Omklassificering till markanläggningar, anläggning p-yta (fg år fönsterbyte)	-3 325 516	-2 757 687
Fg års anskaffning, anläggning p-yta	0	3 325 516
Ingående pågående nyanläggningar, installation porttelefon (fg år porttelefon)	250 000	250 000
Omklassificering till installationer, installation porttelefon	-250 000	0
Pågående nyanläggningar	0	3 575 516

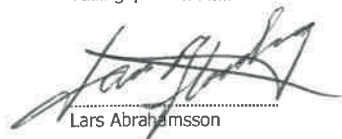
HSB:s Brf Slätten i Tullinge

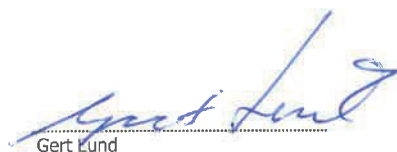
Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn		500	500		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		145 640	16 223		
Övriga fordringar		1 292	1 292		
		146 932	17 515		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald kabel-TV och bredband		0	63 250		
Övriga förutbetalda kostnader		921 838	934 225		
		921 838	997 475		
Not 16 Kassa och bank					
Swedbank betalkort		103 226	80 411		
SBAB		2 140 199	2 131 673		
		2 243 425	2 212 084		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	02-103130-897110	1,80%	2020-10-30	9 600 000	200 000
Stadshypotek	22230	1,32%	2021-06-01	2 015 120	212 120
Stadshypotek	22231	1,35%	2021-06-30	8 750 625	897 500
Stadshypotek	631394	3,44%	2018-03-01	545 773	5 732
Stadshypotek	631401	3,44%	2018-03-01	1 389 928	14 592
Stadshypotek	631403	3,44%	2018-03-01	952 500	10 000
Stadshypotek	631404	3,44%	2018-03-01	471 478	4 952
Stadshypotek	653546	3,49%	2018-06-01	8 528 150	89 300
Stadshypotek	791639	2,41%	2019-10-30	5 450 916	179 700
Stadshypotek	837194	1,57%	2020-04-30	9 450 000	100 000
Stadshypotek	881325	1,66%	2020-09-30	7 249 705	100 000
Stadshypotek	938687	2,24%	2021-04-30	919 578	49 708
Stadshypotek	938689	2,24%	2021-04-30	6 877 500	70 000
Stadshypotek	938690	2,24%	2021-04-30	2 947 500	30 000
Stadshypotek	977373	1,34%	2021-10-30	1 085 848	120 652
				66 234 621	2 084 256
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 387 112
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					55 813 341
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					70 292 654
Obelånade pantbrev					0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					70 292 654
Ansvarsförbindelser					Inga
					Inga
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				26 775	30 918
				26 775	30 918

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	98 607	166 112
Upplupen el	48 476	47 925
Upplupen värme	261 440	263 162
Upplupen sophämtning	16 581	14 575
Beräknat arvode för revision	18 200	17 800
Förutbetalda hyror och avgifter	1 131 262	1 301 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 326	77 328
	1 632 892	1 888 095

25/4 2018
Tullinge, den


Lars Abrahamsson


Gert Lund


Gustav Johnsson

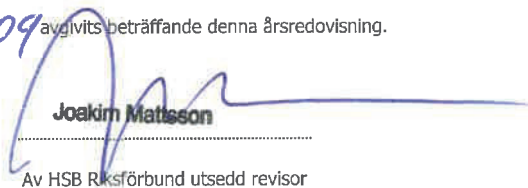

Linda Stohm


Eva Mårtensson


Lea Annikki Pesonen

Vår revisionsberättelse har 2018-05-09 avgivits beträffande denna årsredovisning.

.....
Elena Klyukovkina
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Slätten i Tullinge, org.nr. 712800-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätten i Tullinge för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slätten i Tullinge för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

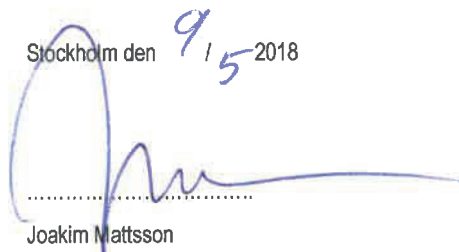
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

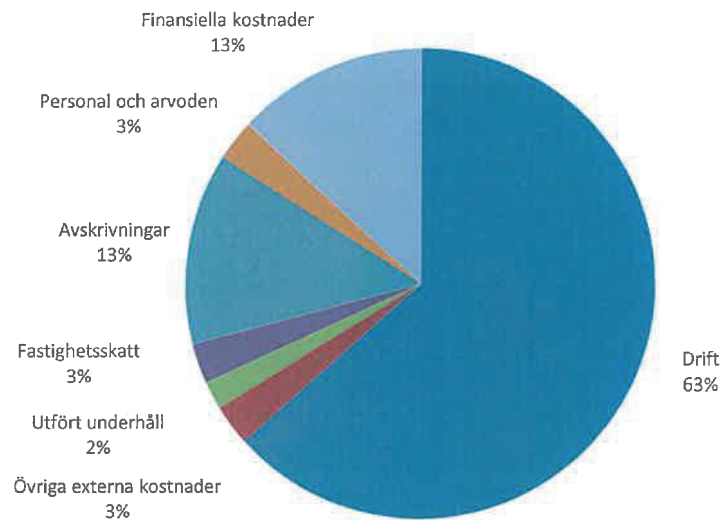
Stockholm den 9 / 5 2018



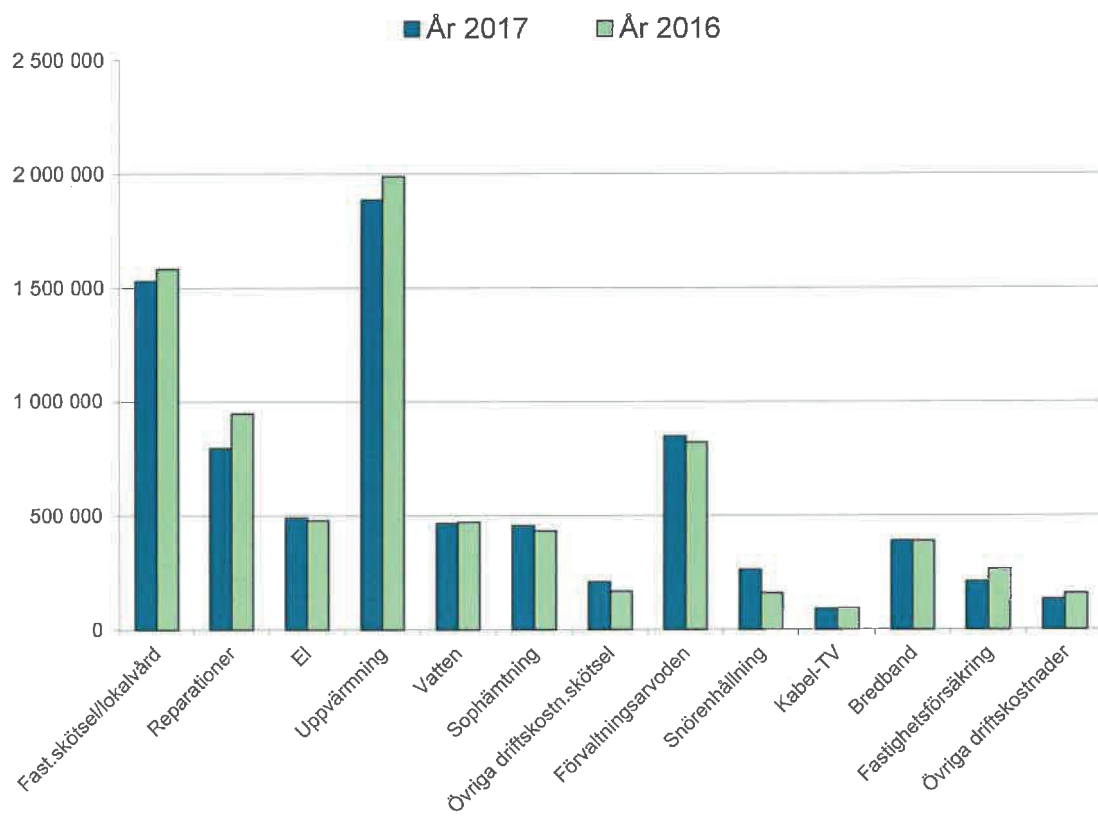
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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.

