



HSB Brf Slätten i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Slätten i Tullinge

Org.nr. 712800 - 0622

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Björkliden 1-2 samt Nyängen 6-7 i Botkyrka kommun i vilka 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	
4	MC-platser	
1	gästrum	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 253 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Åke Cromell	ordförande
Eva Mårtensson	vice ordförande
Kristina Karlsson	sekreterare
Lea Pesonen	ledamot
Gustav Johnsson	ledamot
Thomas Graan	ledamot
Bertil Andersson	ledamot utsedd av HSB Södertörn



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Cromell, Eva Mårtensson, Gustav Johnsson och Thomas Graan.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Elin Holmström med Jan-Eric Conradsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pia Graan som ordförande, samt Eva Lindblom.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Åke Cromell med Eva Mårtensson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Eva Mårtensson. Föreningen har inte haft någon aktiv fritidskommitté.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året hanterats av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 362 tkr, se resultaträkning med tilläggsupplysningar.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Föreningen har bytt takfläktar i samtliga fastigheter. Rörelseaktiverad LED-belysning är installerad i samtliga trappuppgångar. OVK (ventilationskontroll) har genomförts under året.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Fyra nya tvättmaskiner har köpts in. Målningsarbeten har utförts på paviljonger, trästaket och bänkar. Radonmätning har utförts och kommer bli helt klart under första delen av 2020. Ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och lokaler har installerats. Renovering och upprustning av fritidslokal och gästlägenhet har gjorts. Upprustning av undercentral med ny pumpjigg till expansionskärl.

ny

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-07-15. Vid besiktningen framkom att följande behöver åtgärdas: lagning av putsfasader på vissa ställen, målningar av Btg-sockel samt målningsarbeten och renovering av tvättstugor.

Enligt upprättad underhållsplan är större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden följande:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Renovering tak och rännor	250 tkr
2020	Målningsarbeten	200 tkr
2021	Upprustning utomhusmiljöer	200 tkr
2022	Upprustning gemensamma ytor	200 tkr
2023	Översyn stammar	>5 mkr
2024	Byte motorvärmarruttag	600 tkr

Delar av ett stambyte kommer att påbörjas inom en 5-årsperiod. Vissa delar är dock redan gjorda. Styrelsen har påbörjat ett arbete för att utreda stambytesbehovet mer i detalj.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 779 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att höjningen av avgiften är befogad då avgifterna varit oförändrade i 5 år samtidigt som kostnaden för bl.a. sophämtning har ökat väsentligt. Fjärrvärmekostnaden kommer att öka med 3 % från 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 061 342 kr. Under året har föreningen amorterat 2 086 980 kr. Styrelsen genomför löpande omförhandlingar av räntorna på föreningens lån.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är fortsatt god men är medveten om behovet av framtida rörarbeten.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en del gamla avloppsrör som ligger under jord. Om dessa rör skulle gå sönder kan det innebära stora kostnader.

Väsentliga avtal

Föreningen har sagt upp majoriteten av sina leverantörsavtal för omförhandling och har på detta sätt fått ner kostnaderna betydligt. Föreningen har även anlitat extern konsult från Allabrf för ändamålet.

nyb

Aktiviteter

I avsaknaden av fritidskommitté har föreningen ej haft några aktiviteter.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har utökat källsorteringen genom att även inkludera matavfall.

Medlemsinformation

Under året har 22 (31) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 319 (321).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	806	802	803	814	815
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 723	2 058	2 409	312	1 676
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779	779
Energikostnad/m ² totalyta, kr	157	159	156	161	154
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	62	68	88	104	113
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 400	3 515	3 629	3 705	3 757
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	13 145	12 004	10 081	9 827	10 161
Soliditet %	27,6	24,1	23,3	20,3	20,4
Sparande kr/m ²	208	216	233	220	217
Räntekänslighet	4	5	5	5	5

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	2 606 900	0	12 004 189	6 821 047	2 058 433	23 490 569
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 426 000	-1 426 000		
Anspråktagande av yttre fond			-285 568	285 568		
Balanserad i ny räkning				2 058 433	-2 058 433	
Årets resultat					1 722 677	
Belopp vid årets slut	2 606 900	0	13 144 621	7 739 048	1 722 677	25 213 246

7/10

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 739 048
Årets resultat	1 722 677
Summa till stämmans förfogande	9 461 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 282 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	383 629
Balanseras i ny räkning	8 563 354

8.10

RESULTATRÄKNING

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	14 703 194	14 630 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 671	18 225
Summa rörelseintäkter		14 996 865	14 648 838

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-9 142 749	-8 791 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 958	-287 253
Underhåll enligt plan	Not 6	-383 629	-285 568
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-475 982	-374 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 689 230	-1 600 334
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-19 429
Summa rörelsekostnader		-12 159 548	-11 358 199

Rörelseresultat

2 837 316	3 290 639
------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 732	8 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 122 371	-1 240 406
Summa finansiella poster	-1 114 639	-1 232 205

Årets resultat

1 722 677	2 058 433
------------------	------------------

170



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	81 201 474	82 573 270
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 681 026
Inventarier och installationer	Not 12	3 027 329	1 318 631
Summa materiella anläggningstillgångar		84 228 804	85 572 926

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Not 13	500	500
--	--------	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

84 229 304

85 573 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		10 223	0
Kundfordringar		6 126	0
Avräkningskonto HSB		3 679 613	2 975 229
Aktuell skattefordran	Not 14	61 251	73 641
Övriga kortfristiga fordringar		375 113	263 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	824 628	907 087
Summa kortfristiga fordringar		4 956 955	4 219 117

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		1 292	1 292
	Not 16	2 278 878	2 265 748
		2 280 170	2 267 040

Summa omsättningstillgångar

7 237 124

6 486 157

Summa tillgångar

91 466 429

92 059 583

7

Balansräkning
2019-12-31
2018-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser

2 606 900

2 606 900

Fond för yttre underhåll

13 144 621

12 004 189

Summa bundet eget kapital

15 751 521

14 611 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 739 048

6 821 047

Årets resultat

1 722 677

2 058 433

Summa fritt eget kapital

9 461 726

8 879 480

Summa eget kapital
25 213 247
23 490 570
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

29 962 841

56 969 826

Summa långfristiga skulder

29 962 841

56 969 826

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

32 098 501

7 178 496

Medlemmarnas inre fond

Not 18

1 162 893

1 235 346

Leverantörsskulder

1 699 867

1 247 693

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

28 375

27 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 300 705

1 910 428

Summa kortfristiga skulder

36 290 341

11 599 188

Summa skulder
66 253 182
68 569 014
Summa eget kapital och skulder
91 466 429
92 059 583

2020

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 68 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

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

no

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 042 820	14 042 820
	Hysesintäkt garage och bilplatser	528 750	525 900
	Hysesintäkt övrigt	54 464	63 764
	Intäkt andrahandsupplåtelse	18 128	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 349	-9 720
	Övriga fakturerade kostnader	1 600	2 800
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	9 083	5 049
		14 703 194	14 630 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	293 671	18 225
		293 671	18 225
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 332 237	-1 115 246
	El	-560 054	-486 725
	Uppvärmning	-1 762 013	-1 879 606
	Vatten	-549 039	-531 611
	Renhållning	-478 701	-497 714
	Bevakningskostnader	-20 944	-36 375
	TV, bredband, iptelefoni	-483 210	-482 461
	Obligatoriska besiktningar	0	-32 500
	Serviceavtal	-227 688	-208 236
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 338	-21 035
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-2 279 431	-2 000 251
	Förvaltningskostnader	-736 831	-848 893
	Försäkringar	-219 387	-215 245
	Fastighetsskatt	-360 181	-347 791
	Övriga driftskostnader	-101 696	-87 364
		-9 142 749	-8 791 053
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-19 800	-18 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-49 835	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 480	-424
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 935	-23 052
	Konsulter	-135 513	-13 625
	Förbrukningsinventarier	-47 240	-27 845
	Medlemsavgifter HSB	-128 910	-128 910
	Stämma och styrelse	-41 743	-63 345
	Arrende, hyra, leasing	-17 502	-11 252
		-467 958	-287 253
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-178 256	-74 983
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 758	0
	Underhåll installationer	-100 398	-210 585
	Underhåll mark och utemiljö	-51 833	0
	Underhåll garage och bilplatser	-25 384	0
		-383 629	-285 568

170

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-161 133	-248 477
	Övriga arvoden	-191 985	-28 105
	Övriga personalkostnader	-6 640	-20 574
	Revisionsarvode	-10 455	0
	Sociala avgifter	-99 269	-60 656
	Utbildning	-6 500	-16 750
		-475 982	-374 562
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 241 063	-1 241 063
	Markanläggningar	-130 732	-130 736
	Installationer	-314 659	-206 269
	Inventarier	-2 776	-22 266
		-1 689 230	-1 600 334
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader	0	-19 429
		0	-19 429

OK

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 461 144	100 461 144			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 264 323	2 264 323			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 172 409	6 172 409			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 897 876	108 897 876			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 676 674	-22 435 612			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 241 063	-1 241 063			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 647 931	-2 517 196			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-130 732	-130 736			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 696 402	-26 324 606			
	Utgående bokfört värde	81 201 474	82 573 270			
	Bokförda värden byggnader	75 543 406	76 784 469			
	Bokförda värden mark	2 264 323	2 264 323			
	Bokförda värden markanläggningar	3 393 745	3 524 478			
	Fastighetsbeteckning:	Björkliden 1-2 samt Nyängen 6-7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1982	147 000 000	72 400 000	219 400 000	177 200 000
	Lokaler		378 000	802 000	1 180 000	953 000
			147 378 000	73 202 000	220 580 000	178 153 000

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar, byte takfläktar	1 681 026	0
	Årets Investering	0	1 681 026
	Omklassificering till Installationer	-1 681 026	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 681 026

Not 12	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	3 123 279	3 072 954
	Årets investering utökning passersystem	150 000	0
	Årets investeringar byte takfläktar (laddboxar)	186 780	50 325
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 681 026	0
	Årets investering inventarier	8 328	0
	Utgående anskaffningsvärden	5 149 413	3 123 279
	Ingående avskrivningar	-1 804 649	-1 576 113
	Årets avskrivningar	-317 436	-228 535
	Utgående avskrivningar	-2 122 084	-1 804 649
	Utgående bokfört värde	3 027 329	1 318 631

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	61 251	73 641
		61 251	73 641

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	824 628	907 087
		824 628	907 087

V/b



Not 16 Bank		
SBAB	2 155 398	2 148 021
Handelsbanken	123 476	0
Swedbank	0	117 726
	2 278 874	2 265 747

Not 17 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		1,35%	2021-06-30	6 955 625	897 500
Stadshypotek AB		2,24%	2021-04-30	2 887 500	30 000
Stadshypotek AB		1,57%	2020-04-30	9 250 000	100 000
Stadshypotek AB		0,70%	2020-01-30	5 091 516	179 700
Stadshypotek AB		1,80%	2020-10-30	9 200 000	200 000
Stadshypotek AB		2,24%	2021-04-30	6 737 500	70 000
Stadshypotek AB		1,32%	2021-06-01	1 590 880	212 120
Stadshypotek AB		1,66%	2020-09-30	7 049 705	100 000
Stadshypotek AB		1,75%	2023-03-01	1 358 280	16 000
Stadshypotek AB		1,75%	2023-03-01	932 500	10 000
Stadshypotek AB		1,34%	2021-10-30	844 544	120 652
Stadshypotek AB		2,24%	2021-04-30	820 162	49 708
Stadshypotek AB		1,75%	2023-03-01	533 840	6 000
Stadshypotek AB		1,75%	2023-03-01	459 740	6 000
Stadshypotek AB		1,84%	2023-06-01	8 349 550	89 300
				62 061 342	2 086 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 962 841**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	70 292 654	70 292 654
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	70 292 654	70 292 654

Not 18 Medlemmarnas inrefond		
Ingående värde	1 235 346	1 239 975
Uttag	-72 453	-4 629
	1 162 893	1 235 346

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	28 375	27 225
	28 375	27 225

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 300	326 333
Upplupna räntekostnader	74 099	94 428
Upplupen revision	19 800	18 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 176 006	1 101 472
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	369 215
	1 300 705	1 910 248

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har under början av 2020 låtit HSB upprätta en ny underhållsplan. Underhållsplanen innefattar en period om 50 år och ligger till grund för en långsiktig planering av föreningens underhållsbehov och ekonomi.

Tullinge 6 / 5 2020
Bertil Andersson
Eva Mårtensson
Gustav Johnsson
Kristina Karlsson
Lea Annikki Pesonen
Thomas Graan
Åke Cromell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-13


Elin Holmström
Revisor vald av föreningsstämman
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätten i Tullinge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

no

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 Slätten i Tullinge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

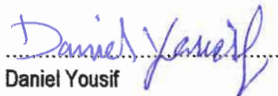
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 / 5 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Elin Holmström
Av föreningen vald revisor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

