



HSB Brf Flädern 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 Flädern i Tullinge

Org.nr. 712800-1729

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-11-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Capella 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
157	bostäder (bostadsrätt)	13 460
43	p-platser, varav 12 gästparkeringar	
109	garageplatser bil, varav 1 gästparkering	
6	garageplatser MC	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 219 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Arne Miler	ordförande
Rune Erlandsson	vice ordförande
Lisbeth Saltin	sekreterare
Leif Thuresson	ledamot
Inga-Lill Noré	ledamot
Malin Nyberg Landgren	ledamot, avgick ur styrelsen 2019-11-11.
Petter Granberg	ledamot
Jovan Raskovic	ledamot utsedd av HSB Södertörn

dy

PG JR AM ds m IW vi KE

Flådern har inga styrelsesuppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Saltin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kersti Leary med Håkan Alderhorn som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Julia Baturina som ordförande, samt Lars Studsare.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arne Miler med Lisbeth Saltin som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet, lokalansvariga

- Studieorganisatör har varit Malin Nyberg Landberg.
- Miljöansvarig: Inga-Lill Noré
- Brandskyddsansvarig: Rune Erlandsson
- Gästlägenhet samt föreningslokal: Inga-Lill Noré
- Ansvarig för gymmet: Jari Pelkonen
- Ansvarig för bastun: Karl-Gunnar Johansson
- Redaktör för hemsidan: Petter Granberg
- Husvärdar: Karl-Gunnar Johansson, Göran Bohlin, Eva Fernandez, Kersti Leary, Hilde-Gun Olsson, Ann-Britt Palm, Kristina Holmqvist, Monica Erlandsson, Kajsa Sjöman, Arne Miler

Förvaltning

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

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 288 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Södertörns fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Olssons Städ	Städning

vy

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte av fönster (2017), byte av ventilationssystem (2014), byte av vvc-rör (2013-2014), renovering av yttertak (2013-2014) och byte av hiss i Sol 13 (2018).

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av hiss i Sol 11 och Sol 19 (investering 1 691 tkr).
- Renovering av P-garaget, bland annat med ny golvbeläggning (investering 1 604 tkr)
- Indragning av fiber för Botkyrka Stadsnät (huvuddelen gjordes 2018 men det blev klart 2019) (investering 49 tkr)
- Byte av garageport (kostnad 167 tkr)
- Grön underhållsplan med bland annat uppfräschning utanför Sol 19 (kostnad 202 tkr)
- Lägenhetstillsyn (kostnad 137 tkr)

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-16. Vid besiktningen framkom att: P-garaget och P-däcket behöver målas på utsidan.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Byte av hiss i resterande två hus. Åtgärda kalla golv i två lägenheter	2 000 tkr
2021	Byte av låssystem	1 000 tkr
2022	Byte av linoleummattor	330 tkr
2023	Asfaltering på gården	330 tkr
2024	Ingen speciellt kostsam åtgärd finns i underhållsplanen för 2024	

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 862 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01. Hyran för parkerings- och garageplatserna höjdes med 10 % på grund av de höga underhållskostnaderna föreningen haft för garaget.

Styrelsen bedömer att 2019 års avgiftshöjning med 4 %, samt de minskade räntekostnaderna, ger oss utrymme att med egna medel klara den upprättade underhållsplanen för den kommande 5-årsperioden.

DP

PG JR AM: del in IN PL 3/11

Styrelsens anser att kommande års förväntade likviditetsöverskott ska användas till att öka amorteringstakten. Detta i syfte att snabbare få ner låneskulden och därmed minska riskerna vid framtida räntehöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 83 535 723 kr. Under året har föreningen amorterat 1 405 004 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 59 år.

Under året har tre lån på tillsammans 14 839 tkr omsatts, vilket medfört en sänkning av räntekostnaderna med ca 50 tkr under 2019. På årsbasis från 2020 kommer de tre omsatta lånen 2019 att minska räntekostnaderna med ca 135 tkr.

Under 2020 ska två befintliga lån på tillsammans ca 14 000 tkr omsättas. Hur detta kommer att påverka räntekostnaden för 2020 beror på kommande ränteutveckling.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har beslutat att inte byta ut rören i kulvertarna i förebyggande syfte, utan när en läcka uppstår så reparerar vi det läckande röret.

Styrelsen ser att stambyte kan bli aktuellt inom cirka 15-20 år.

Väsentliga avtal

Nytt avtal har slutits med HSB Mark och Trädgård för skötsel av vår utemiljö.

Aktiviteter

Ett välbesökt informationsmöte om föreningens ekonomi hölls i januari.

Vår och höststädning arrangerades med god uppslutning

Gemensamt glöggmingel för samtliga husen arrangerades den andra advent.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen lät en konsult göra ny energideklaration som finns redovisad på anslagstavlorna. Enligt energideklarationen finns inte några ytterligare åtgärder att göra för att minska fjärrvärmeförbrukningen. För att få ner elförbrukningen kan mer belysning bytas mot LED teknik, till exempel i garaget.

En åtgärd som föreslås i energideklarationen är att installera solceller. Styrelsen har i nuläget inga sådana planer.

Fjärrvärmeförbrukningen ligger ganska konstant.

Elförbrukningen sjunker.

När det gäller den yttre miljön utgjorde 2019 det andra året i den 5-åriga gröna underhållsplanen. Under 2019 koncentrades åtgärderna på uppfräschning framför Sol 19. Under 2020 kommer förbättringarna att ske utanför Sol 15 och Sol 17.

Medlemsinformation

Under året har 13 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 218 (217).

ny

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 509	2 921	1 386	880	1 253
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	862	829	829	821	813
Energikostnad/m ² totalyta, kr	123	123	121	119	117
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	101	121	152	183	220
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 206	6 311	6 399	5 811	5 975
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 361	724	269	548	0
Soliditet %	10,0	6,6	2,0	2,2	1,1
Sparande kr/m ²	426	392	361	320	285
Räntekänslighet	7	8	8	7	7

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	4 074 900	405 900	723 932	-1 978 672	2 921 165	6 147 225
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 467 000	-1 467 000		
Anspråktagande av yttre fond			-830 371	830 371		
Balanserad i ny räkning				2 921 165	-2 921 165	
Årets resultat					3 509 063	
Belopp vid årets slut	4 074 900	405 900	1 360 561	305 864	3 509 063	9 656 288

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	305 864
Årets resultat	3 509 063
Summa till stämmans förfogande	3 814 927

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 322 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	536 882
Balanseras i ny räkning	3 029 809

v.p

PG JOR AMI DS in 100 RBL



RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 304 795	11 778 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 979	0
Summa rörelseintäkter		12 367 774	11 778 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 727 026	-4 330 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 611	-171 832
Underhåll enligt plan	Not 6	-536 882	-830 371
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-306 234	-360 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 684 871	-1 528 708
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 735
Summa rörelsekostnader		-7 510 624	-7 225 129
Rörelseresultat		4 857 150	4 552 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 240	426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 355 146	-1 632 190
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 182	0
Summa finansiella poster		-1 348 088	-1 631 764
Årets resultat		3 509 063	2 921 165

ap

PG JR Amin SS in m/ Ro KH

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 11	86 816 217	85 021 835
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	100 738
Inventarier och installationer	Not 13	3 405 579	3 471 710
Summa materiella anläggningstillgångar		90 221 796	88 594 283

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14	500	500
--------	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar**500** **500****Summa anläggningstillgångar****90 222 296** **88 594 783****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		7 353	60
Kundfordringar		0	1 000
Avräkningskonto HSB		3 074 171	4 156 716
Övriga kortfristiga fordringar		17 859	17 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	443 391	433 235
Summa kortfristiga fordringar		3 542 773	4 608 287

Bank

Not 16	2 507 842	0
--------	-----------	---

Summa kassa och bank**2 507 842** **0****Summa omsättningstillgångar****6 050 615** **4 608 287****Summa tillgångar****96 272 912** **93 203 069**

n.p

P G JÖR Akti AS m IN Br 17



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 074 900	4 074 900
Upplåtelseavgifter	405 900	405 900
Fond för yttre underhåll	1 360 561	723 932
Summa bundet eget kapital	5 841 361	5 204 732

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	305 864	-1 978 672
Årets resultat	3 509 063	2 921 165
Summa fritt eget kapital	3 814 927	942 493

Summa eget kapital**9 656 288****6 147 226**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	68 231 940	68 741 223
Summa långfristiga skulder		68 231 940	68 741 223

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 303 783	16 199 504
Medlemmarnas inre fond	Not 18	204 823	210 515
Leverantörsskulder		1 406 961	471 947
Aktuell skatteskuld	Not 19	21 484	18 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	89 071	78 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 358 562	1 335 957
Summa kortfristiga skulder		18 384 683	18 314 621

Summa skulder**86 616 623****87 055 844****Summa eget kapital och skulder****96 272 912****93 203 069**

12/19

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 48 716 147 kr.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig.

ny

PG JA AMI av en IN 93

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 605 596	11 159 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	562 268	499 462
	Hysesintäkt övrigt	19 002	14 702
	Övriga intäkter i verksamheten	87 735	82 714
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 616	11 414
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 762	-3 063
	Övriga fakturerade kostnader	600	1 500
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 216	12 060
		12 304 795	11 778 058
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	62 979	0
		62 979	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-357 444	-233 101
	El	-389 408	-385 501
	Uppvärmning	-927 521	-960 082
	Vatten	-333 940	-310 109
	Renhållning	-204 529	-208 342
	TV, bredband, iptelefoni	-90 974	-85 049
	Obligatoriska besiktningar	-3 794	0
	Serviceavtal	-116 191	-139 499
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 890	-27 624
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 046 315	-905 066
	Förvaltningskostnader	-652 741	-518 565
	Försäkringar	-275 895	-263 174
	Fastighetsskatt	-234 169	-224 429
	Övriga driftskostnader	-77 215	-70 159
		-4 727 026	-4 330 699
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-15 170
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 988	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 739	-7 294
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 409	-16 128
	Konsulter	-65 063	0
	Förbrukningsinventarier	-17 584	-13 630
	Medlemsavgifter HSB	-77 790	-77 790
	Stämma och styrelse	-42 038	-41 821
		-255 611	-171 832
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-183 213	-447 916
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-227 250
	Underhåll mark och utemiljö	-186 259	-155 205
	Underhåll garage och bilplatser	-167 410	0
		-536 882	-830 371
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-205 306	-252 672
	Övriga arvoden	-32 120	-24 930
	Övriga personalkostnader	-6 085	-7 210
	Revisionsarvode	-6 519	-6 379
	Sociala avgifter	-44 985	-50 847
	Utbildning	-11 219	-18 746
		-306 234	-360 784

170



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 492 109	-1 342 990
Markanläggningar	-7 262	-7 262
Installationer	-175 871	-166 279
Inventarier	-9 629	-12 177
	<u>-1 684 871</u>	<u>-1 528 708</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	0	-2 735
	<u>0</u>	<u>-2 735</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella kostnader	-1 182	0
	<u>-1 182</u>	<u>0</u>

njo

På 500 Akm 25 m IN P2 12L

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 928 610	98 825 635
	Omklassificering	100 738	155 862
	Årets investering byggnader	3 193 016	947 113
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 275 000	6 275 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar/-inventarier	64 435	44 331
	Årets investering markanläggning/-inventarier	0	20 104
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 561 799	106 268 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 227 350	-19 884 360
	Årets avskrivningar byggnader	-1 492 109	-1 342 990
	Ingående avskrivningar markanläggningar/-inventarier	-18 861	-11 599
	Årets avskrivningar markanläggningar/-inventarier	-7 262	-7 262
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 745 582	-21 246 211
Utgående bokfört värde			
		86 816 218	85 021 835
	Bokförda värden byggnader	80 502 905	78 701 260
	Bokförda värden mark	6 275 000	6 275 000
	Bokförda värden markanläggningar	38 312	45 574

Fastighetsbeteckning: Capella 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	117 000 000	43 000 000	160 000 000	129 000 000
Lokaler		1 798 000		1 798 000	1 452 000
		118 798 000	43 000 000	161 798 000	130 452 000

Not 12	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	100 738	256 600
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-100 738	-155 862
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	100 738

Not 13	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 426 339	4 343 279
	Årets investeringar	119 368	83 060
	Utgående anskaffningsvärden	4 545 707	4 426 339
	Ingående avskrivningar	-954 629	-776 173
	Årets avskrivningar	-185 499	-178 456
	Utgående avskrivningar	-1 140 128	-954 629
	Utgående bokfört värde	3 405 579	3 471 710

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

n.p

Pg JK Ahlström in W Brf

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 391	433 235
	<u>443 391</u>	<u>433 235</u>

Not 16 Bank		
SBAB	2 507 842	0
	<u>2 507 842</u>	<u>0</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,74%	2021-10-30	4 400 000	100 000
Stadshypotek AB		2,44%	2023-09-30	7 575 000	100 000
Stadshypotek AB		1,48%	2021-06-30	3 903 000	100 000
Stadshypotek AB		1,47%	2022-03-01	15 410 444	163 504
Stadshypotek AB		1,47%	2022-03-01	6 142 500	70 000
Swedbank Hypotek AB		1,45%	2023-03-24	13 400 000	400 000
Swedbank Hypotek AB		0,98%	2021-03-11	3 780 000	40 000
Swedbank Hypotek AB		1,44%	2020-06-17	7 170 279	234 000
Swedbank Hypotek AB		0,76%	2024-08-23	8 812 000	150 000
Swedbank Hypotek AB		0,72%	2024-09-25	4 115 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,53%	2020-08-25	6 960 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,09%	2021-11-25	1 867 500	50 000
				<u>83 535 723</u>	<u>1 487 504</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 68 231 940

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	87 892 000	87 892 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>87 892 000</u>	<u>87 892 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	210 515	0
Uttag	-5 692	210 515
	<u>204 823</u>	<u>210 515</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 484	18 168
	<u>21 484</u>	<u>18 168</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	20 779	15 098
Övriga kortfristiga skulder	68 292	63 432
	<u>89 071</u>	<u>78 530</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 063	170 639
Upplupna räntekostnader	158 745	140 977
Upplupen revision	11 000	12 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	988 520	915 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 234	96 542
	1 358 562	1 335 957

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 24/3 2020



Arne Miler



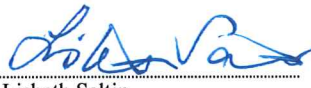
Inga-Lill Noré



Jovan Raskovic



Leif Thuresson



Lisbeth Saltin

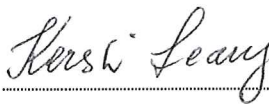


Petter Granberg Reinhardt



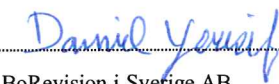
Rune Erlandsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16



Kersti Leary

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Tullinge, org.nr. 712800-1729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern i Tullinge för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

by

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flådern i Tullinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

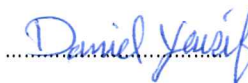
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 16/4 2020



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kersti Leary

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

