



**HSB Brf Flädern i Tullinge**



# ÅRSREDOVISNING 2020

**MEDLEM I HSB**



**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  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Capella 1 Botkyrka kommun i 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 2020-08-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 158 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         |
| Petter Granberg | ledamot         |
| Jonathan Damot  | ledamot         |

*D.P.*

*Arne Miler*  
*Alm JR dx fo*

Jovan Raskovic

ledamot utsedd av HSB Södertörn

Flädern har inga styrelsesuppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Miler, Rune Erlandsson, Leif Thuresson, Inga-Lill Noré och Petter Granberg. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisorer har varit Kersti Leary och Håkan Alderhorn, 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 Rune Erlandsson som suppleant

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Jonathan Damot.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 535 tkr

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                | Elavtal                |
| Södertörns fjärrvärme   | Fjärrvärme             |
| Botkyrka kommun         | Vatten                 |
| SRV                     | Sopphantering          |
| Telenor                 | Bredband               |
| Folksam                 | Fastighetsförsäkringar |
| Olssons Städ            | Städning               |
| Villastaden Entreprenad | Snöröjning             |

V.P.

AM JR PG  
 AW SK LR

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

P-garaget, ny golvbeläggning (2019)

Byte av hiss i Sol 11 och Sol 19 (2019)

Byte av hiss i Sol 13 (2018)

Nödbelysning trapphusen och isolering vindar (2018)

Byte av fönster och underhåll hissgröp Sol 13 (2017)

Byte av ventilationssystem (2014), byte av vvc-rör (2013-2014), renovering av yttertak (2013-2014).

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av hiss i Sol 15 och Sol 17 (investering 1 739 tkr)
- Renovering av pelarna i garaget pågår (avslutas under kvartal 1 2021)
- Grön underhållsplan med bland annat uppfräschning utanför Sol 15 och 17 (kostnad 133 tkr)
- Inläggning av värmegolv i två lägenheter för att åtgärda för låg temperatur (kostnad 289 tkr)
- Fördelning av värme mellan husen, Sol 15 hade för kallt (kostnad 43 tkr)
- Rengöring av värmeväxlarna (kostnad 34 tkr)
- Ny torktumlare Sol 13 (kostnad 38 tkr)

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-18. Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar.

Föreningen har en ny framtagen och uppdaterad 30-årig underhållsplan.

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

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u>  | <u>Belopp i tusental kronor</u> |
|--------------|--|---------------------------------|
| 2021         | Byte av låssystem, ommålning av garaget ute, obligatorisk ventilationskontroll | 1600 tkr                        |
| 2022         | Fortsatt byte av låssystem, asfaltering, ommålning av garaget på insidan       | 1700 tkr                        |
| 2023         | Inga stora jobb planerade  |                                 |
| 2024         | Inga stora jobb planerade  |                                 |
| 2025         | Inga stora jobb planerade  |                                 |

Inom 10-årsperioden finns renovering av kulvertar med, vilket kommer att kosta drygt 3000 tkr.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 875 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. Från samma datum beslöt styrelsen att höja garage- och parkeringsavgifterna med 15 %.

pp

AM R KL P9  
APR IN JR LR

Styrelsen bedömer att 2020 års avgiftshöjning med 1,5 %, samt de minskade räntekostnaderna, ger oss utrymme att med egna medel klara den upprättade underhållsplanen för den kommande 5-årsperioden.

Styrelsen avser att fortsätta använda kommande års förväntade likviditetsöverskott till att öka amorteringstakten av befintliga lån. Detta i syfte att snabbare få ner låneskulden och därmed minska riskerna vid framtida räntehöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 81 976 719 kr. Under året har föreningen amorterat 1 559 004 kr.

Under 2020 har två befintliga lån omsatts på ca 7+7 MSEK, dvs totalt 14 MSEK.

Amorteringarna har på årsbasis höjts från 314 KSEK/år till 600 KSEK/år. Löptiden är 5 år på båda lånen.

Räntan på lån nr 1 sjönk från 1,44 % till 0,99% och lån nr 2 sjönk från 2,53% till 1,01%. Tillsammans ger det en sänkt räntekostnad på årsbasis med ca -135 KSEK.

Under 2021 ska fyra befintliga lån på tillsammans ca 13,6 MSEK omsättas. Hur detta kommer att påverka räntekostnaderna för 2021 beror på kommande ränteutveckling. Målsättningen är att även höja amorteringstakten på dessa lån.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser att stambyte kan bli aktuellt inom cirka 10 - 15 år.

### Väsentliga avtal

Nytt avtal har slutits med Villastaden Entreprenad för snöröjning.

### Aktiviteter

Ett välbesökt informationsmöte om föreningens ekonomi höll i januari innan Coronarestriktionerna började.

Vårstädningen ställdes in på grund av smittriskan, medan höststädningen kunde genomföras.

Glöggmingel ställdes in.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Ett arbete gjordes under hösten för att justera in värmen mellan husen. Flera lägenheter i Sol 15 har haft för kallt. Under 2021 ska en entreprenör justera in värmen i samtliga lägenheter för att få jämnare temperatur i lägenheterna. I bästa fall kommer detta också medföra en lägre förbrukning av fjärrvärme.

Fjärrvärmeförbrukningen har sjunkit med cirka 5 % på grund av att det var så varmt under 2020.

Elförbrukningen ökar något på grund av laddplatserna för elbilarna samt för värmegolven.

no

ut Bz KH JG  
Ah W JR LK

### Medlemsinformation

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 213 (218).

### Flerårsöversikt

|  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 4 112 | 3 509 | 2 921 | 1 386 | 880   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 875   | 862   | 829   | 829   | 821   |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 125   | 123   | 123   | 121   | 119   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 89    | 101   | 121   | 152   | 183   |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 6 090 | 6 206 | 6 311 | 6 399 | 5 811 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 2 598 | 1 361 | 724   | 269   | 548   |
| Soliditet %                                  | 14,0  | 10,0  | 6,6   | 2,0   | 2,2   |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                   | 474   | 426   | 392   | 361   | 320   |
| Räntekänslighet                              | 7     | 7     | 8     | 8     | 7     |

### Förändring eget kapital

|  | Insatser  | Uppl.    | Yttre uh  | Balanserat | Årets      | Totalt     |
|--|-----------|----------|-----------|------------|------------|------------|
|  |           | avgifter | fond      | resultat   | resultat   |            |
| Belopp vid årets ingång                | 4 074 900 | 405 900  | 1 360 561 | 305 864    | 3 509 063  | 9 656 288  |
| <b>Resultatdisposition 2019</b>        |           |          |           |            |            |            |
| Reservering till yttre fond 2019       |           |          | 1 322 000 | -1 322 000 |            |            |
| Inspråktagande av yttre fond 2019      |           |          | -536 882  | 536 882    |            |            |
| Årets resultat balanserad i ny räkning |           |          |           | 3 509 063  | -3 509 063 |            |
| <b>Resultatdisposition 2020</b>        |           |          |           |            |            |            |
| Reservering till yttre fond 2020*      |           |          | 998 000   | -998 000   |            |            |
| Inspråktagande av yttre fond 2020*     |           |          | -545 301  | 545 301    |            |            |
| Årets resultat 2020                    |           |          |           |            | 4 112 073  |            |
| Belopp vid årets slut                  | 4 074 900 | 405 900  | 2 598 378 | 2 577 110  | 4 112 073  | 13 768 361 |

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 2 577 110        |
| Årets resultat                        | 4 112 073        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>6 689 183</b> |

#### Styrelsen föreslår följande

**Balanseras i ny räkning** **6 689 183**

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 12 623 026               | 12 304 795               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                        | 62 979                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>12 623 026</b>        | <b>12 367 774</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -4 458 859               | -4 727 026               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -298 679                 | -255 611                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -545 301                 | -536 882                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -288 120                 | -306 234                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 729 268               | -1 684 871               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-7 320 227</b>        | <b>-7 510 624</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>5 302 799</b>         | <b>4 857 150</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 8 938                    | 8 240                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 198 403               | -1 355 146               |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -1 260                   | -1 182                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-1 190 725</b>        | <b>-1 348 088</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>4 112 073</b>         | <b>3 509 063</b>         |

*1/20*

*in Ar HK PG  
Aln W JR Ld*





## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

|   |           |                   |                   |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 16 | 87 014 224        | 86 816 217        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11    | 1 093 698         | 0                 |
| Inventarier och installationer                | Not 12    | 3 222 684         | 3 405 579         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>91 330 606</b> | <b>90 221 796</b> |

## Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Summa anläggningstillgångar

**91 331 106**      **90 222 296**

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 795            | 7 353            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 861 269        | 3 074 171        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 26 094           | 17 859           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 411 779          | 443 391          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 300 936</b> | <b>3 542 773</b> |

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 15 | 2 515 366        | 2 507 842        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>2 515 366</b> | <b>2 507 842</b> |

## Summa omsättningstillgångar

**6 816 302**      **6 050 615**

## Summa tillgångar

**98 147 408**      **96 272 912**

DJO

An Rv KL PG  
AM IN JR LL

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser                         |  | 4 074 900        | 4 074 900        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 405 900          | 405 900          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 2 598 378        | 1 360 561        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>7 079 178</b> | <b>5 841 361</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 2 577 110        | 305 864          |
| Årets resultat                  |  | 4 112 073        | 3 509 063        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>6 689 183</b> | <b>3 814 927</b> |

**Summa eget kapital**
**13 768 362**      **9 656 288**
**Skulder**
*Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 66 832 715        | 68 231 940        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>66 832 715</b> | <b>68 231 940</b> |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 15 144 004        | 15 303 783        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 178 381           | 204 823           |
| Leverantörsskulder                           |        | 759 823           | 1 406 961         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 28 482            | 21 484            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 100 765           | 89 071            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 334 876         | 1 358 562         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>17 546 332</b> | <b>18 384 683</b> |

**Summa skulder**
**84 379 047**      **86 616 623**
**Summa eget kapital och skulder**
**98 147 408**      **96 272 912**

2/20

 W Per JKH PG  
 AM: 1W JR LL



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 mellan 10 och 120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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

### Avskrivning Inventarier

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

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

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 48 716 147 kr.

### Övrigt

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

0,4

in PE PL PG  
ALZ /N JR H

| <b>Noter</b> |  |                   |                   |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|              |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder   | 11 779 716        | 11 605 596        |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 625 307           | 562 268           |
|              | Hysesintäkt övrigt   | 34 752            | 19 002            |
|              | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 107 784           | 87 735            |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 6 586             | 5 616             |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 24 987            | 22 762            |
|              | Övriga fakturerade kostnader   | 450               | 600               |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 43 443            | 1 216             |
|              |  | <b>12 623 026</b> | <b>12 304 795</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                   |                   |
|              | Försäkringsersättning  | 0                 | 62 979            |
|              |  | <b>0</b>          | <b>62 979</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>   |                   |                   |
|              | Reparationer   | -343 905          | -357 444          |
|              | El   | -395 374          | -389 408          |
|              | Uppvärmning  | -913 054          | -927 521          |
|              | Vatten   | -370 318          | -333 940          |
|              | Renhållning  | -229 200          | -204 529          |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -90 510           | -90 974           |
|              | Obligatoriska besiktningar   | -3 750            | -3 794            |
|              | Serviceavtal   | -94 222           | -116 191          |
|              | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -19 424           | -16 890           |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -926 830          | -1 046 315        |
|              | Förvaltningskostnader  | -534 917          | -652 741          |
|              | Försäkringar   | -226 881          | -275 895          |
|              | Fastighetsskatt  | -242 340          | -234 169          |
|              | Övriga driftskostnader   | -68 134           | -77 215           |
|              |  | <b>-4 458 859</b> | <b>-4 727 026</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                   |                   |
|              | Externt revisionsarvode  | -13 500           | -11 000           |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -26 285           | -26 988           |
|              | Föreningsverksamhet  | -4 813            | 0                 |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -5 508            | -2 739            |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -13 350           | -12 409           |
|              | Konsulter  | -123 088          | -65 063           |
|              | Förbrukningsinventarier  | -11 506           | -17 584           |
|              | Medlemsavgifter HSB  | -77 790           | -77 790           |
|              | Stämma och styrelse  | -22 840           | -42 038           |
|              |  | <b>-298 679</b>   | <b>-255 611</b>   |
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>   |                   |                   |
|              | Underhåll tvättstuga   | -38 500           | 0                 |
|              | Underhåll installationer   | -373 051          | -183 213          |
|              | Underhåll mark och utemiljö  | -133 750          | -186 259          |
|              | Underhåll garage och bilplatser                                      | 0                 | -167 410          |
|              |  | <b>-545 301</b>   | <b>-536 882</b>   |

v2p

 ut Pj ALL Pj  
 AM 10 JR AS



| <b>Not 7 Personalkostnader</b>         |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Medelantal anställda                   |                   |                   |
| Arvode till styrelsen                  | -212 703          | -205 306          |
| Övriga arvoden                         | -37 182           | -32 120           |
| Övriga personalkostnader               | 0                 | -6 085            |
| Revisionsarvode                        | -6 632            | -6 519            |
| Sociala avgifter                       | -31 603           | -44 985           |
| Utbildning                             | 0                 | -11 219           |
|  | <u>-288 120</u>   | <u>-306 234</u>   |
| <b>Not 8 Avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Byggnader                              | -1 711 468        | -1 536 077        |
| Markanläggningar                       | -1 875            | -5 915            |
| Installationer                         | 0                 | -131 903          |
| Inventarier                            | -15 925           | -10 975           |
|  | <u>-1 729 268</u> | <u>-1 684 871</u> |
| <b>Not 9 Övriga finansiella poster</b> |                   |                   |
| Övriga finansiella kostnader           | -1 260            | -1 182            |
|  | <u>-1 260</u>     | <u>-1 182</u>     |

no

AK: IN JR LS  
AK: IN JR LS

| Not 10 | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------|--|--------------------|--------------------|
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 103 222 364        | 99 928 610         |
|        | Omklassificering                                       | 0                  | 100 738            |
|        | Årets investering byggnader                            | 1 739 500          | 3 193 016          |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 6 275 000          | 6 275 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 64 435             | 64 435             |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>111 301 299</b> | <b>109 561 799</b> |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                       | -22 719 459        | -21 227 350        |
|        | Årets avskrivningar byggnader                          | -1 535 598         | -1 492 109         |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -26 123            | -18 861            |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -5 896             | -7 262             |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-24 287 076</b> | <b>-22 745 582</b> |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>87 014 224</b>  | <b>86 816 217</b>  |
|        | Bokförda värden byggnader                              | 80 706 807         | 80 502 905         |
|        | Bokförda värden mark                                   | 6 275 000          | 6 275 000          |
|        | Bokförda värden markanläggningar                       | 32 416             | 38 312             |

**Fastighetsbeteckning: Capella 1**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1982    | 117 000 000        | 43 000 000        | 160 000 000        | 160 000 000        |
| Lokaler           |         | 1 798 000          |                   | 1 798 000          | 1 798 000          |
|                   |         | <b>118 798 000</b> | <b>43 000 000</b> | <b>161 798 000</b> | <b>161 798 000</b> |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar                       |                  |          |
|--------|---|------------------|----------|
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar        | 0                | 100 738  |
|        | Årets Investering, garagerenovering           | 1 093 698        | 0        |
|        | Omklassificering till Byggnader & Mark        | 0                | -100 738 |
|        | <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>1 093 698</b> | <b>0</b> |

| Not 12 | Inventarier och installationer     |                   |                   |
|--------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden        | 4 545 707         | 4 426 339         |
|        | Årets investeringar                | 4 879             | 119 368           |
|        | <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>4 550 586</b>  | <b>4 545 707</b>  |
|        | Ingående avskrivningar             | -1 140 128        | -954 629          |
|        | Årets avskrivningar                | -187 774          | -185 499          |
|        | <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-1 327 902</b> | <b>-1 140 128</b> |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>3 222 684</b>  | <b>3 405 579</b>  |

*Y.P.*

*[Handwritten signatures and initials: SK, PG, JW, JR, AS]*



| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav       |                  |                  |            |                   |                         |
|---|------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------------|
| Medlemsandel HSB                                    | 500              | 500              |            |                   |                         |
|   | <u>500</u>       | <u>500</u>       |            |                   |                         |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                  |                  |            |                   |                         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 411 779          | 443 391          |            |                   |                         |
|   | <u>411 779</u>   | <u>443 391</u>   |            |                   |                         |
| Not 15 Bank   |                  |                  |            |                   |                         |
| SBAB  | 2 515 366        | 2 507 842        |            |                   |                         |
|   | <u>2 515 366</u> | <u>2 507 842</u> |            |                   |                         |
| Not 16 Skulder till kreditinstitut                  |                  |                  |            |                   |                         |
| Låneinstitut  | Ränteändring     | Räntesats        | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                     |                  | 1,47%            | 2022-03-01 | 15 246 940        | 163 504                 |
| Stadshypotek AB                                     |                  | 1,48%            | 2021-06-30 | 3 803 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB                                     |                  | 1,47%            | 2022-03-01 | 6 072 500         | 70 000                  |
| Stadshypotek AB                                     |                  | 1,74%            | 2021-10-30 | 4 300 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB                                     |                  | 2,44%            | 2023-09-30 | 7 475 000         | 100 000                 |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 0,99%            | 2025-04-25 | 6 919 779         | 300 000                 |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 1,01%            | 2025-04-25 | 6 825 000         | 300 000                 |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 1,45%            | 2023-03-24 | 13 000 000        | 400 000                 |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 0,72%            | 2024-09-25 | 4 115 000         | 0                       |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 1,09%            | 2021-11-25 | 1 817 500         | 50 000                  |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 0,98%            | 2021-03-25 | 3 740 000         | 40 000                  |
| Swedbank Hypotek                                    |                  | 0,76%            | 2024-08-23 | 8 662 000         | 150 000                 |
|   |                  |                  |            | <u>81 976 719</u> | <u>1 773 504</u>        |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del      |                  |                  |            |                   | <b>66 832 715</b>       |
| Ställda säkerheter                                  |                  |                  |            |                   |                         |
| Fastighetsinteckning                                |                  |                  |            | 87 892 000        | 87 892 000              |
| varav i eget förvar                                 |                  |                  |            | 0                 | 0                       |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                     |                  |                  |            | <u>87 892 000</u> | <u>87 892 000</u>       |
| Not 17 Medlemmarnas inre fond                       |                  |                  |            |                   |                         |
| Ingående värde                                      |                  | 204 823          |            | 210 515           |                         |
| Uttag   |                  | -26 442          |            | -5 692            |                         |
|   |                  | <u>178 381</u>   |            | <u>204 823</u>    |                         |
| Not 18 Aktuell skatteskuld                          |                  |                  |            |                   |                         |
| Årets beräknade skatteskuld                         |                  | 28 482           |            | 21 484            |                         |
|   |                  | <u>28 482</u>    |            | <u>21 484</u>     |                         |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder                  |                  |                  |            |                   |                         |
| Mervärdeskatt                                       |                  | 25 480           |            | 20 779            |                         |
| Övriga kortfristiga skulder                         |                  | 75 285           |            | 68 292            |                         |
|   |                  | <u>100 765</u>   |            | <u>89 071</u>     |                         |

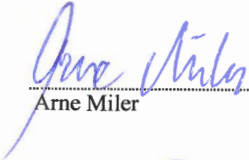
AM: IN JR L  
SK Pa

| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 163 100          | 17 063           |
| Upplupna räntekostnader                             | 109 418          | 158 745          |
| Upplupen revision                                   | 13 500           | 11 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 024 658        | 988 520          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 200           | 183 234          |
|   | <b>1 334 876</b> | <b>1 358 562</b> |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga händelser av vikt finns att notera.

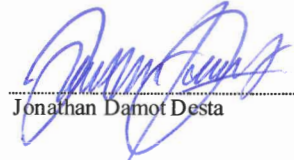
 Tullinge 29/3 2021



Arne Miler



Inga-Lill Noré



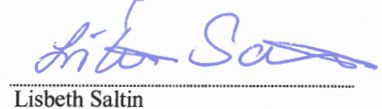
Jonathan Damot Desta



Jovan Raskovic



Leif Thuresson



Lisbeth Saltin

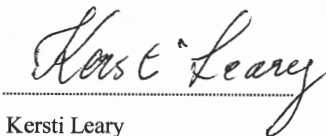


Petter Granberg



Rune Erlandsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13



Kersti Leary

Revisor vald av föreningsstämman



Håkan Alderhorn

Revisor vald av föreningsstämman



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädem i Tullinge för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

*Handwritten signatures: KH and HA*

## 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 Flädern i Tullinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionsssed 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 tryggt 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 revisionsssed 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 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.

Tullinge den 13/4 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Kersti Leary  
Av föreningen vald revisor

  
Håkan Alderhorn  
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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## 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.

