



HSB Brf Slätten i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Slätten i Tullinge

Org.nr. 712800-0622

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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.

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

- Målningsarbeten
- Nytt inpasseringssystem
- Ny bilparkering

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-25. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 254 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående utbyggnad av installerat inpasseringssystem hölls 2016-10-24, vari 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att beställa och installera föreslagen utbyggnad.

Styrelse

Björn Karlsson
Lars Abrahamsson
Heidi Thorne
Lea Pesonen
Robert Cronlund
Gert Lund

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn



Styrelsesuppleanter har varit Linda Stohm och Johanna Svanberg. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga förutom Lars Abrahamsson. Heidi Thorne och Robert Cronlund avgår på grund av avflyttning från området.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året avgick Ulf Bäckman på grund av avflyttning från Slätten. Linda Stohm har under året gått in som ordinarie utifrån sin roll som suppleant

Revisor

Revisor har varit Elena Klyukovkina med Kristina Karlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elin Holmström som ordförande, samt Joan Pierrou och Sol-Britt Areschoug, den senare avgick under året.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

Studie- och fritidsverksamhet

Studieverksamheten har skötts av Robert Cronlund medan fritidsverksamheten har haft Joan Pierrou som ansvarig.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
253	lägenheter (bostadsrätt)	18 026
1	lokaler (bostadsrätt)	226
137	P-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Framför allt påbörjades och slutfördes utbyggnaden av vårt inpasseringssystem som nu gör att besökare kan ringa upp den som man vill besöka via porttelefonen.

Färdigställande av den nya parkeringsplatsen bakom Nibblevägen 8-10 har skett under början av 2017.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Utbytet av fönstren i området kommer med all sannolikhet ge klara miljöeffekter och besparing av uppvärmningskostnader.

Ett arbete för bättre avfallshantering har också påbörjats och skall leda fram till en bättre hantering av matavfallet

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Påbörjat uppgradering av inpasseringssystemet.

Påbörjat utbyggnad av ny parkering för bilar bakom Nibblevägen 8

Genomfört diverse målningsarbeten som t ex portarna på Nyängsvägen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under 2016 ersatts av den besiktning av samtliga lägenheter som skedde i samband med fönsterbyten. Under året har även en besiktning av OVK(ventilationen) gjorts i samtliga fastigheter och lägenheter. Vid denna besiktning framkom att vi behöver se över ventilationsutrustningen på taken samt att ett antal lägenheter har felaktig ventilationsutrustning installerade i köken. En uppföljning av detta kommer att ske under kommande år.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder, sannolikt ett byte av de delar av stammarna som ännu ej bytts eller relining.

Samt ett utbyte av delar av undercentralen som behöver moderniseras.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och eller upptagande av lån. Dock skall vi avvakta detta tidsmässigt så att eventuellt nya lån ryms inom ramen för nuvarande lånestock.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 779 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01.

Styrelsen anser att vi även fortsatt har en god ekonomisk situation och ser för kommande året inga riktigt stora behov av underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 626 476 kr. Under året har föreningen amorterat 953 530 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 71 år.

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



Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster, tkr	312	1 676	284	324	915
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779	749
Vatten/m ² totalyta, kr	26	26	25	25	22
Elektricitet/m ² totalyta, kr	26	27	27	29	27
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	109	102	98	101	99
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	104	113	127	144	151
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 705	3 757	3 265	3 295	3 339
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	9 827	10 161	9 808	9 253	7 483
Soliditet %	20,3%	20,4%	20,7%	20,7%	20,0%

Väsentliga avtal

Våra viktigaste avtal är följande avtal med HSB Södertörn, Ekonomiadministration, förvaltning, fastighetskötsel samt mark & trädgård. Dessutom finns avtal med Bredbandsbolaget och Com hem för distribution av bredband och tv. För underhåll av tvättstugor osv finns avtal med AT Drift. För underhåll av inpasseringssystemet finns avtal med Denckert El AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vissa delar av vårt stamnät börjar bli föråldrat och kommer inom något år sannolikt att behöva uppgraderas. Vår undercentral är även den vid detta läge lite föråldrad och delar av densamma kommer att bytas ut, dock inte under kommande året, om inget oförutsett inträffar.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 606 900	0	10 160 838	4 267 143	1 675 820
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-333 514	2 009 334	-1 675 820
Årets resultat					312 010
Belopp vid årets slut	2 606 900	0	9 827 324	6 276 476	312 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	6 276 476
Årets resultat	312 010
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 133 420
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 879 555
Summa till stämmans förfogande	6 334 621

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 334 621**

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 865 163	14 872 244
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-7 952 150	-7 953 477
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 350	-251 443
Utfört underhåll		-1 879 555	-658 295
Fastighetskatt		-330 334	-329 319
Avskrivningar		-1 823 476	-1 631 234
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-381 585	-321 231
Summa rörelsekostnader		-12 676 450	-11 144 999
Rörelseresultat		2 188 713	3 727 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 402	18 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 890 105	-2 069 999
Summa finansiella poster		-1 876 703	-2 051 426
Årets resultat		312 010	1 675 820

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	78 527 906	70 075 182
Mark		2 264 323	2 264 323
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	35 575	61 072
Maskiner och inventarier	Not 9	44 536	71 489
Installationer	Not 10	1 346 227	1 514 506
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	<u>3 575 516</u>	<u>2 757 687</u>
		85 794 083	76 744 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>85 794 583</u>	<u>76 744 758</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 566	9 235
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 847 658	11 904 017
Aktuell skattefordran		91 098	92 113
Övriga fordringar	Not 13	17 515	16 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>997 475</u>	<u>650 888</u>
		3 959 313	12 672 955
Kassa och bank	Not 15	<u>2 212 084</u>	<u>2 184 935</u>
		2 212 084	2 184 935
Summa omsättningstillgångar		<u>6 171 397</u>	<u>14 857 890</u>
Summa tillgångar		<u>91 965 980</u>	<u>91 602 648</u>

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 606 900	2 606 900
Underhållsfond		9 827 324	10 160 838
		<u>12 434 224</u>	<u>12 767 738</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 276 476	4 267 143
Årets resultat		312 010	1 675 820
		<u>6 588 486</u>	<u>5 942 962</u>
Summa eget kapital		<u>19 022 710</u>	<u>18 710 701</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>66 528 272</u>	<u>67 713 902</u>
		66 528 272	67 713 902
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 098 204	866 104
Leverantörsskulder		2 067 995	1 112 356
Fond för inre underhåll		1 329 786	1 444 612
Övriga skulder	Not 18	30 918	24 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 888 095</u>	<u>1 730 198</u>
		6 414 998	5 178 045
Summa avsättningar och skulder		<u>72 943 270</u>	<u>72 891 947</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>91 965 980</u>	<u>91 602 648</u>

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 1-71 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Inventarier

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

Installationer

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

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

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

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 042 820	14 042 724
	Hyror	637 311	610 900
	Övriga intäkter	305 251	331 142
	Bruttoomsättning	14 985 382	14 984 766
	Hysesbortfall	-120 219	-112 522
	S:a nettoomsättning	14 865 163	14 872 244
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 582 342	1 580 199
	Reparationer	948 334	919 625
	El	478 816	490 561
	Uppvärmning	1 988 232	1 856 159
	Vatten	472 526	472 403
	Sophämtning	432 928	426 890
	Övriga driftskostnader skötsel	166 623	119 316
	Förvaltningsarvoden	820 676	865 724
	Snörenhållning	160 112	156 305
	Kabel-TV	90 760	263 968
	Bredband	389 703	389 896
	Fastighetsförsäkring	261 764	220 426
	Övriga driftskostnader	159 335	192 005
		7 952 150	7 953 477
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	48 011	30 330
	Hyror och arrenden	15 252	7 252
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 377	73 978
	Extern revision	17 800	17 500
	Konsultkostnader	0	1 063
	Medlemsavgifter	128 910	121 320
		309 350	251 443
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	124 800	98 800
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	124 209	125 063
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	60 800	40 800
	Sociala avgifter	63 776	48 568
	Summa förtroendevalda	381 585	321 231
	<u>Anställda</u>		
	Föreningen har inte haft några anställda 2016		
	Summa personalkostnader	381 585	321 231
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	955	911
	Ränteintäkter skattekonto	813	931
	Övriga ränteintäkter	11 634	16 731
		13 402	18 573
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 889 867	2 069 999
	Räntekostnader kortfristiga skulder	238	0
		1 890 105	2 069 999

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	89 666 984	89 666 984
Årets investeringar, fönsterbyte	7 297 785	0
Omklassificering från pågående nyanläggning, fönsterbyte	2 757 687	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 722 456	89 666 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 591 802	-18 190 164
Årets avskrivningar	-1 602 748	-1 401 638
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 194 549	-19 591 802
Bokfört värde	78 527 906	70 075 182
Taxeringsvärden för fastigheterna Björkliden 1-2 samt Nyängen 6-7		
Byggnad - bostäder	121 400 000	120 000 000
Byggnad - lokaler	365 000	949 000
	121 765 000	120 949 000
Mark - bostäder	55 800 000	50 000 000
Mark - lokaler	588 000	535 000
	56 388 000	50 535 000
Taxvärde totalt	178 153 000	171 484 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 401 580	2 401 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 401 580	2 401 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 340 508	-2 306 145
Årets avskrivningar	-25 497	-34 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 005	-2 340 508
Bokfört värde	35 575	61 072
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	308 770	308 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 770	308 770
Ingående avskrivningar	-237 281	-210 328
Årets avskrivningar	-26 953	-26 954
Utgående avskrivningar	-264 235	-237 281
Bokfört värde	44 536	71 489
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 682 784	0
Årets investeringar	0	1 682 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 682 784	1 682 784
Ingående avskrivningar	-168 278	0
Årets avskrivningar	-168 278	-168 278
Utgående avskrivningar	-336 557	-168 278
Bokfört värde	1 346 227	1 514 506
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggningar, fönsterbyte	2 757 687	0
Omklassificering till byggnad, fönsterbyte	-2 757 687	0
Årets anskaffning installation porttelefon	250 000	0
Årets anskaffning, nyanläggning p-yta	3 325 516	0
Årets anskaffning, fönsterbyte	0	2 757 687
Pågående nyanläggningar	3 575 516	2 757 687

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 223	15 410
Övriga fordringar	1 292	1 292
	17 515	16 702
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 250	0
Övriga förutbetalda kostnader, försäkring, serviceavtal, kabel-tv, HSB avtal	934 225	650 888
	997 475	650 888
Not 15 Kassa och bank		
Swedbank betalkort	80 411	64 896
SBAB	2 131 673	2 120 039
	2 212 084	2 184 935

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 606 900	0	10 160 838	4 267 143	1 675 820
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-333 514	2 009 334	-1 675 820
Årets resultat					312 010
Belopp vid årets slut	2 606 900	0	9 827 324	6 276 476	312 010

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-103130-897110	1,80%	2020-10-30	9 800 000	200 000
Stadshypotek	44908	4,85%	2017-06-01	2 132 964	23 568
Stadshypotek	56092	5,15%	2017-06-30	9 050 000	100 000
Stadshypotek	631394	3,44%	2018-03-01	551 505	5 732
Stadshypotek	631401	3,44%	2018-03-01	1 404 520	14 592
Stadshypotek	631403	3,44%	2018-03-01	962 500	10 000
Stadshypotek	631404	3,44%	2018-03-01	476 430	4 952
Stadshypotek	653546	3,49%	2018-06-01	8 617 450	89 300
Stadshypotek	791639	2,41%	2019-10-30	5 630 616	179 700
Stadshypotek	837194	1,57%	2020-04-30	9 550 000	100 000
Stadshypotek	881325	1,66%	2020-09-30	7 349 705	100 000
Stadshypotek	938687	2,24%	2021-04-30	969 286	49 708
Stadshypotek	938689	2,24%	2021-04-30	6 947 500	70 000
Stadshypotek	938690	2,24%	2021-04-30	2 977 500	30 000
Stadshypotek	977373	1,34%	2021-10-30	1 206 500	120 652
				67 626 476	1 098 204

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 528 272

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 62 135 456

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	70 292 654	62 922 654
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	70 292 654	62 922 654

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HSB:s Brf Slätten i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	30 918	24 775
	30 918	24 775
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	166 112	183 536
Upplupen el	47 925	52 811
Upplupen värme	263 162	250 340
Upplupen sophämtning	14 575	19 489
Beräknat arvode för revision	17 800	17 500
Förutbetalda hyror och avgifter	1 301 193	1 103 421
Övriga upplupna kostnader, städ, snö, bevakning, arrende	77 328	103 101
	1 888 095	1 730 198

Tullinge, den 2017-04-11

Björn Karlsson

Gert Lund

Heidi Thorne

Robert Cronlund

Lars Abrahamsson

Lea Pesonen

Vår revisionsberättelse har 2017-04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Elena Klyukovkina

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätten i Tullinge för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slätten i Tullinge för år 2016 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 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.

Stockholm den 26/4 2017

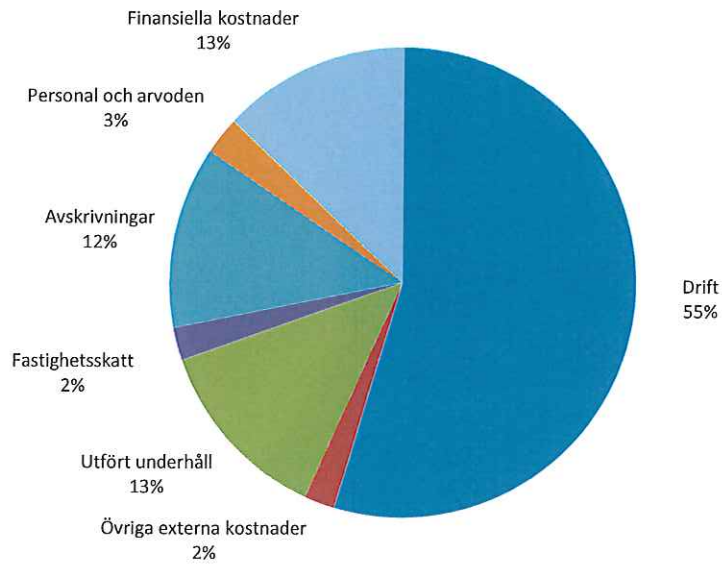


Johannes Aasa
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

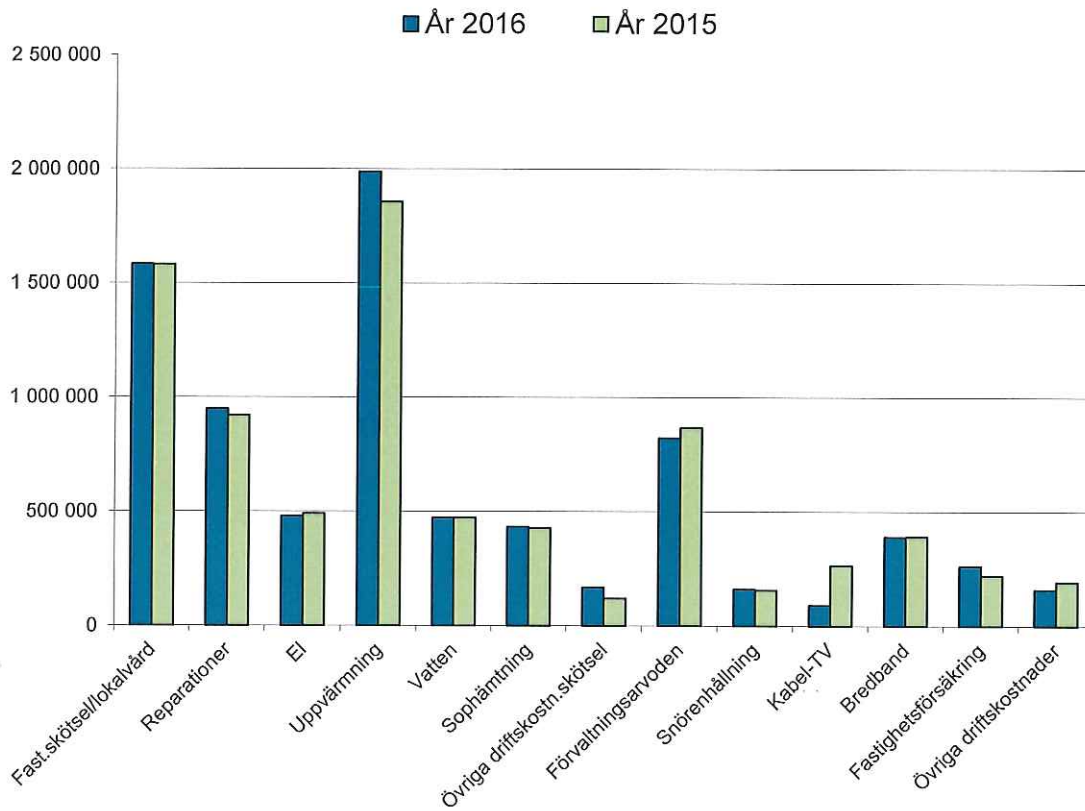


Av föreningen vald revisor
Elena Klyukovkina

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

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.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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.

