



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Slämossen i Hanninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge

Org.nr: 712400-2242

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Slätmossen 1: 188 i Haninge kommun

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Haninge kommun, Handen

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 607
Parkeringar och garageplatser	111	0

Föreningens fastighet är byggd 1983. Värdeår 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

##### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Framtid	Mark	Planering av elbilplatser
Framtid	Fastighet	Vi ser på eventuella stambyte 5-10 år framåt i tiden.
Framtid	Fastighet	Planering av takbyte i bostadshuset
2022	Fastighet	Fortsatt målning och byte av akustikplattor i trapphus 16 & 18
2021	Mark	Ny anläggning plantering utanför sophus
2021	Fastighet	Färdigställande av målning och uppfräschning utanför portar
2021	Föreningshuset	Byte av tak och ventilation på föreningshuset
2021	Mark	Byte av staket längs infartsvägen
2021	Mark	Borttagning av individuella planteringar utanför altaner

##### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lekplats	Byte av staket runt lekplats utanför hus 18
2020	Lekplats	Ny gungbräda
2020	Fastighet	Byte av kantsten runt fastigheter
2020	Fastighet	Bygge av sophus
2020	Fastighet	Målning av trapphus i hus 12 & 14
2020	Fastighet	Underhåll av värmesystem
2020	Fastighet	Byte av akustikplattor i hus 12 & 14
2020	Fastighet	Byte av armatur på vindarna
2020	Fastighet	Byte av fläktar i hus 12, 14 & 16
2020	Fastighet	Byte av insynsstaket vid hus 16
2020	Fastighet	Påbörjat arbete lagning, målning utanför portarna
2020	Mark	Ny områdes informationstavla
2020	Mark	Sänkt hastighet inom området till 10 km/h

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge**

2020	Mark	Återmontering av farthinder
2019	Mark	Nyetablering av mark utanför hus 18
2019	OVK	OVK-besiktning
2019	Tvättstuga	Byte av stora torktumlar
2019	Fastighet	Byte av fläkt i hus 18
2019	Mark	Byte av armaturer för ute belysning, stolpar och garage.
2019	Mark	Ny rutschkana med tillhörande markarbete
2019	Mark	Fällning av större träd mellan hus 12 och 14.
2018	Fönster	Fönsterbyte i alla bostadsfastigheter
2018	Mark	Nyetablering av mark hus 12 & 14
2018	Tvättstuga	Byte av torkskåp i tvättstugan
2018	Lekplats	Köp av ny lekutrustning
2018	Ventilation	Byte av fläktar i föreningshuset

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-01 haft följande sammansättning:

**Styrelsemedlem**

Tobias Sundell  
Olle Hagström  
Thomas Holmgren  
Johan Ekberg  
Lise-Lott Stråhle  
Björn Larsson  
Kristin Hellström  
Melina Egelstad

**Roll**

Ordförande  
Ledamot, vice ordförande  
Ledamot, sekreterare  
Ledamot, ekonomi  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-01 har styrelsen haft följande sammansättning:

**Styrelsemedlem**

Tobias Sundell  
Olle Hagström  
Thomas Holmgren  
Johan Ekberg  
Lise-Lott Stråhle  
Björn Larsson  
Luisa Torres Morales  
Melina Egelstad

**Roll**

Ordförande  
Ledamot, vice ordförande  
Ledamot, sekreterare  
Ledamot, ekonomi  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Ekberg, Olle Hagström och Thomas Holmgren

Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Johan Ekberg, Olle Hagström, Lise-Lott Stråhle och Tobias Sundell. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Margaretha Hellman Föreningsvald ordinarie  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Tobias Sundell.

**Valberedning**

Valberedningen består av Pia Häggström och Birgitta Åkesson.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-24

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 140 (139) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 12 (15) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	268	288	175	272	366
Skuldsättning, kr/kvm	4 536	4 601	4 670	4 744	3 964
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%	4%
Energikostnad, kr/kvm	208	191	176	167	165
Driftskostnad, kr/kvm*	731	676	720	663	550
Årsavgifter, kr/kvm	956	956	956	937	919
Totala intäkter, kr/kvm*	1 044	1 015	1 019	978	963

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 988	7 884	8 098	7 788	7 685
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 119	-420	24	995	383
Soliditet %	23%	24%	25%	24%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 267 848
Rörelsekostnader	-	9 060 386
Finansiella poster	-	326 094
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 118 633</b>
Planerat underhåll	+	2 136 024
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 021 524
<b>Årets sparande</b>		<b>2 038 916</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>268</b>

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Slätmossen i Haninge****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 180 700	0	3 294 655	6 751 769	-420 266
Reservering till fond 2021			627 000	-627 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-2 136 024	2 136 024	
Balanserad i ny räkning				-420 266	420 266
Årets resultat					-1 118 633
Belopp vid årets slut	2 180 700	0	1 785 631	7 840 527	-1 118 633

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	7 840 527
Årets resultat	-1 118 633
	<b>6 721 894</b>

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	6 331 503
Årets resultat	-1 118 633
Reservering till underhållsfond	-627 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 136 024
Summa till stämmans förfogande	<b>6 721 894</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>6 721 894</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 987 649	7 884 251
Övriga rörelseintäkter	Not 2	280 199	116 862
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-5 552 399	-4 884 302
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 070	-284 104
Planerat underhåll		-2 136 024	-1 587 277
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-224 369	-268 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 524	-1 021 524
Summa rörelsekostnader		-9 060 386	-8 045 390
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-792 539</b>	<b>-44 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 741	14 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-341 835	-390 120
Summa finansiella poster		-326 094	-375 990
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 118 633</b>	<b>-420 266</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 222 479	41 244 003
		<u>40 222 479</u>	<u>41 244 003</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 222 979</u>	<u>41 244 503</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		222 587	20 821
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 392 649	3 318 322
Placeringskonto HSB Stockholm		6 532	6 525
Övriga fordringar	Not 10	965	130 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	443 600	421 700
		<u>4 066 333</u>	<u>3 897 380</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	184 898	104 843
Summa omsättningstillgångar		<u>7 251 231</u>	<u>7 002 223</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>47 474 210</b></u>	<u><b>48 246 726</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 180 700	2 180 700
Yttre underhållsfond	<u>1 785 631</u>	<u>3 294 655</u>
	3 966 331	5 475 355
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 840 527	6 751 769
Årets resultat	<u>-1 118 633</u>	<u>-420 266</u>
	6 721 894	6 331 503
Summa eget kapital	<u>10 688 225</u>	<u>11 806 857</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>34 000 518</u>	<u>20 854 268</u>
	34 000 518	20 854 268
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 500 000	14 146 250
Leverantörsskulder	611 255	421 328
Skatteskulder	20 057	20 199
Övriga skulder	Not 16 184 956	46 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 469 200</u>	<u>951 285</u>
	2 785 467	15 585 601
Summa skulder	36 785 985	36 439 869
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>47 474 210</u></b>	<b><u>48 246 726</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 118 633	-420 266
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 021 524	1 021 524
Kassaflöde från löpande verksamhet	-97 108	601 258
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 619	-340 711
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	846 116	-554 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	654 388	-293 944
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-520 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>154 388</b>	<b>-813 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 429 690</b>	<b>7 243 635</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 584 079</b>	<b>6 429 690</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av 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.

**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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,01% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 679 012 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 270 476	7 270 476
Individuell mätning el	343 460	296 824
Hyrer	303 001	267 117
Övriga intäkter	76 045	62 390
Bruttoomsättning	<u>7 992 982</u>	<u>7 896 806</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 276	-8 120
Hyresförluster	-57	-4 435
	<b>7 987 649</b>	<b>7 884 251</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	280 199	116 862
	<b>280 199</b>	<b>116 862</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 082 318	931 111
Reparationer	1 321 281	987 223
El	482 674	574 186
Uppvärmning	964 210	806 898
Vatten	479 798	370 606
Sophämtning	178 849	174 170
Fastighetsförsäkring	139 736	111 789
Kabel-TV och bredband	272 035	269 668
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	197 655	194 505
Förvaltningsarvoden	404 412	425 203
Övriga driftkostnader	29 432	38 944
	<b>5 552 399</b>	<b>4 884 302</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 558	42 277
Administrationskostnader	25 462	194 152
Extern revision	12 750	12 375
Medlemsavgifter	35 300	35 300
	<b>126 070</b>	<b>284 104</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	150 694	167 000
Revisionsarvode	5 331	0
Övriga arvoden	15 780	49 513
Löner och övriga ersättningar	0	3 179
Sociala avgifter	52 564	48 490
	<b>224 369</b>	<b>268 182</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 658	1 423
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 500	12 114
Övriga ränteintäkter	576	587
	<b>15 741</b>	<b>14 130</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	340 953	388 481
Övriga räntekostnader	882	1 639
	<b>341 835</b>	<b>390 120</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	51 837 530	51 837 530
Anskaffningsvärde mark	2 451 000	2 451 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 288 530</b>	<b>54 288 530</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 044 527	-12 023 003
Årets avskrivningar	-1 021 524	-1 021 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 066 051</b>	<b>-13 044 527</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 222 479</b>	<b>41 244 003</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 782 000	1 782 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 664 000	2 664 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>89 246 000</b>	<b>89 246 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	965	967
Övriga fordringar	0	129 046
	<b>965</b>	<b>130 013</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	333 542	307 021
Upplupna intäkter	110 058	114 679
	<b>443 600</b>	<b>421 700</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	184	184
Nordea plusgiro	184 714	104 659
	<b>184 898</b>	<b>104 843</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758225707	0,74%	2024-09-18	6 116 250	100 000	
Nordea	39758229370	1,15%	2026-10-21	7 530 000	100 000	
Nordea	39788930980	1,00%	2024-10-16	3 421 450	60 000	
Nordea	39788942423	1,20%	2024-11-20	1 416 000	40 000	
Nordea	39798237730	0,80%	2025-10-15	7 400 000	100 000	
Nordea	39798237749	0,65%	2023-10-18	8 616 818	100 000	
				34 500 518	500 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 000 518	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>34 000 518</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					38 985 000	38 985 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					500 000	14 146 250
					<b>500 000</b>	<b>14 146 250</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Momsskuld					150 978	14 446
Källskatt					33 978	32 093
					<b>184 956</b>	<b>46 539</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					50 872	46 376
Förutbetalda hyror och avgifter					603 749	623 755
Övriga upplupna kostnader					814 579	281 154
					<b>1 469 200</b>	<b>951 285</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Björn Larsson

.....  
Johan Ekberg

.....  
Lise-Lott Stråhle

.....  
Luisa Torres Morales

.....  
Melina Egelstad

.....  
Olle Hagström

.....  
Thomas Holmgren

.....  
Tobias Sundell

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Margaretha Hellman

.....  
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slätmossen i Haninge, org.nr. 712400-2242

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätmossen i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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.

## 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 Slätmosse i Haninge för räkenskapsåret 2021 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 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Hellman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOBIAS SUNDELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 13:29:04



**LUISA TORRES MORALES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:34:57



**THOMAS HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 13:03:27



**JOHAN EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 14:11:26



**OLLE HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 20:59:40



**MELINA EGELSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 18:35:25



**LISE-LOTT STRÄHLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 11:53:00



**BJÖRN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 16:36:08



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 11:43:53



**SOLGULL MARGARE HELLMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 08:21:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Slätmosse i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 11:43:36



**SOLGULL MARGARE HELLMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-26 kl. 08:13:15



# 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.

## 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**