



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Flemingsberg i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ladan 3	1967-01-01	1966
Ladan 4	1967-01-01	1966
Ladan 5	1967-01-01	1966

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	165
300	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 687
283	p-platser	0
<b>Totalt 584 objekt</b>		<b>23 852</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 93 st 2 rok, 99 st 3 rok, 89 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotte Wedin	Ordförande	2019-05-15	
Mats Sundberg	Ledamot	2019-10-05	
Robin Andersson	Ledamot	2019-05-15	
Ann-Charlott Nordström	Ledamot	2017-02-28	
Daniel Friman	Ledamot	2020-06-25	
Mårten Nordmark	Ledamot	2023-06-01	
Sandra Lindström	Ledamot	2020-06-25	
Arvid Holmberg	Ledamot	2019-05-15	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Wedin, Ann-Charlott Nordström, Sandra Lindström

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Andersson, Ann-Charlott Nordström, Daniel Friman, Charlotte Wedin och Arvid Holmberg.

Revisorer har varit: Bo Beckman och Kent Jacobsson är suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Lotta Hedström, Jan Hedström, Anes Dozagic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19

Under 2023 har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder/investeringar:

- En lägenhetstillsyn är genomförd på 1/3 av föreningens lägenheter.
- Åtgärder av brister efter lägenhetstillsyner.
- Underhållsplanen är uppdaterad.
- Utbyte av armaturer/belysning på fasaderna till LED.
- Utbyte av armaturer/belysning i trapphusen till LED.
- Ombyggnad av scoutlokal till gemensamhetslokal.

- Ombyggnad av gamla fastighetsskötarexpeditionen och föreningsexpeditionen till lägenheter.
- Påbörjad renovering av rökluckorna.
- Tvättstugan i port 15 är renoverad.

Under 2024 planeras följande underhållsarbeten/investeringar:

- Renovering av föreningens rökluckor.
- Fortsatt utredning gällande fönster, värme och ventilation.
- Fortsatt utredning gällande parkering/garage.
- Åtgärder av brister efter lägenhetstillsyner.
- Stamspolning.
- En lägenhet har upplåtits under 2024 total: 1 700 000kr.

Långsiktigt underhållsarbete/investeringar:

- Fönsterbyte.
- Injustering värme.
- Renovering av garage.
- Genomgång och uppgradering av hissar.
- Renovering av tvättstugor.
- Laddstolpar.
- Översyn av tak, vindar och plåtar.
- Målning av trapphus.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395 och under året har det tillkommit 25 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 397.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	102	90	114	112	76
Skuldsättning, kr/kvm	614	658	452	495	538
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	615	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	207	203	187	168	166
Årsavgifter, kr/kvm	721	688	675	662	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	773	688	678	683	641
Nettoomsättning, tkr	17 447	16 452	16 177	16 287	15 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	-855	-394	-330	-60	184
Soliditet, %	62	62	67	67	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningen har en låg belåning och sparande till det framtida underhåller uppgår till 102 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen har en upplåtelse kommande år.

För att möta det ökade drifts samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 426 400	0	0	2 426 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	25 074 111	0	276 393	25 350 503
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 500 511</b>	<b>0</b>	<b>276 393</b>	<b>27 776 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 410 628	-393 757	-276 393	12 740 479
Årets resultat, kr	-393 757	393 757	-854 824	-854 824
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 016 871</b>	<b>0</b>	<b>-1 131 217</b>	<b>11 885 655</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 517 382</b>	<b>0</b>	<b>-854 824</b>	<b>39 662 558</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 847 607 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 016 871
Årets resultat, kr	-854 824
Reservation till underhållsfond, kr	-1 124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	847 607
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 885 654</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 885 654</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 446 891	16 428 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	948 653	1 180 087
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>18 395 544</b>	<b>17 608 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 654 833	-15 035 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 157 236	-561 367
Personalkostnader	Not 6	-617 480	-467 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 035 407	-1 791 531
Övriga rörelsekostnader		-413 000	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-18 877 956</b>	<b>-17 855 843</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-482 413</b>	<b>-247 167</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 042	5 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 453	-151 881
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-372 412</b>	<b>-146 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-854 824</b>	<b>-393 757</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-854 824</b>	<b>-393 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-854 824</b>	<b>-393 757</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	56 977 041	48 998 405
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	257 976	516 951
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	279 776	8 899 647
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>57 514 793</b>	<b>58 415 003</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**57 515 293**      **58 415 503**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 000	450 592
Aktuell skattefordran	Not 12	11 799	32 799
Övriga kortfristiga fordringar		4 479 611	5 531 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 510 937	846 125
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 022 347</b>	<b>6 860 609</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	143 690	141 801
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>143 690</b>	<b>141 801</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 166 036**      **7 002 411**

### Summa Tillgångar

**63 681 329**      **65 417 914**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 426 400	2 426 400
Fond för yttre underhåll	25 350 503	25 074 111
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>27 776 903</b>	<b>27 500 511</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 740 479	13 410 628
Årets resultat	-854 824	-393 757
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>11 885 654</b>	<b>13 016 871</b>

### Summa Eget kapital

**39 662 558 40 517 382**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 778 149	5 897 954
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 778 149</b>	<b>5 897 954</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 821 557	9 841 752
Leverantörsskulder		1 393 311	1 692 027
Övriga kortfristiga skulder		5 395 413	5 212 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 630 341	2 256 665
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 240 622</b>	<b>19 002 578</b>

### Summa Skulder

**24 018 771 24 900 532**

### Summa Eget kapital och skulder

**63 681 329 65 417 914**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-482 413	-247 167
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 035 407	1 791 531
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 035 407</b>	<b>1 791 531</b>
Erhållen ränta	11 042	5 291
Erlagd ränta	-376 831	-147 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 187 205</b>	<b>1 401 941</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-481 484	507 962
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	251 618	-197 926
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-229 867</b>	<b>310 036</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>957 338</b>	<b>1 711 976</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 135 197	-7 763 086
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 135 197</b>	<b>-7 763 086</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 140 000	4 950 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 140 000</b>	<b>4 950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 317 859</b>	<b>-1 101 110</b>
Likvida medel vid årets början	<b>5 586 931</b>	<b>6 688 041</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>4 269 072</b>	<b>5 586 931</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 118 300	16 303 164
	Hyror lokaler	155 164	149 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	753 598	690 987
	Hyror övrigt	42 618	42 488
	Övriga primära intäkter	201 892	79 896
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>18 271 572</b>	<b>17 266 111</b>
	Hysesbortfall	-110 682	-123 521
	Avsatt till inre fond	-714 000	-714 000
	<i>Summa</i>	<b>-824 682</b>	<b>-837 521</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>17 446 891</b>	<b>16 428 590</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	626 977	1 156 252
	Övriga sekundära intäkter	321 676	23 835
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>948 653</b>	<b>1 180 087</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 484 307	-2 452 977
	Snö och halk-bekämpning	-378 014	-364 915
	Reparationer	-1 080 663	-1 275 153
	Planerat underhåll	-847 607	-750 830
	Försäkringskostnader	-1 671 876	-2 219 649
	El	-828 597	-1 148 534
	Uppvärmning	-3 165 441	-2 882 535
	Vatten	-920 313	-831 422
	Sophämtning	-552 349	-472 139
	Fastighetsförsäkring	-553 018	-480 885
	Kabel-TV och bredband	-454 288	-481 211
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-533 680	-512 680
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 146 456	-1 116 233
	Övriga driftkostnader	-38 224	-46 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 654 833</b>	<b>-15 035 563</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-55 474	-54 653
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-242 464	-175 115
	Administrationskostnader	-566 338	-106 675
	Extern revision	-25 000	-50
	Konsultkostnader	-7 875	-3 731
	Medlemsavgifter	-168 500	-151 000
	Föreningsverksamhet	-81 926	-56 267
	Övriga förvaltningskostnader	-9 660	-13 876
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 157 236</b>	<b>-561 367</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-456 342	-342 344
	Revisionsarvode	-7 490	-7 380
	Övriga arvoden	-20 536	-18 201
	Sociala avgifter	-126 612	-96 209
	Övriga personalkostnader	-6 500	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-617 480</b>	<b>-467 384</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 673 886	-1 430 009
	Avskrivning på markanläggning	-102 546	-102 546
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-258 975	-258 975
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 035 407</b>	<b>-1 791 531</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 311 417	72 311 417
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 869 300	1 869 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 025 460	1 025 460
	Omklassificeringar	9 755 068	0
	Omklassificeringar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 961 245</b>	<b>75 206 177</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 207 773	-24 675 217
	Årets avskrivningar	-1 776 432	-1 532 555
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 984 205</b>	<b>-26 207 773</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 977 041</b>	<b>48 998 405</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	210 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 451 000	3 451 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 247 000	2 247 000
	<b>Summa</b>	<b>297 698 000</b>	<b>297 698 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 017 000	30 017 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 017 000</b>	<b>30 017 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 724 526	1 724 526
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 724 526</b>	<b>1 724 526</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 207 575	-948 599
	Årets avskrivningar	-258 975	-258 975
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 466 550</b>	<b>-1 207 575</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 976</b>	<b>516 951</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 899 647	1 136 561
	Årets investeringar	1 135 197	7 763 086
	Omklassificering till byggnad	-9 755 068	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>279 776</b>	<b>8 899 647</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500 500**

Not 12	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

*Aktuell skattefordran*

Aktuell skattefordran

11 799 32 799

*Summa Aktuell skattefordran*

**11 799 32 799**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 510 937 846 125

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**1 510 937 846 125**

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1

0 84 762

Swedbank

143 690 57 040

*Summa Kassa och bank*

**143 690 141 801**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,87%	2024-12-01	3 784 057	500 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-01	2 113 897	120 000
SBAB	4,82%	2024-08-19	5 850 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	5,08%	2024-01-28	1 187 500	300 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-12-01	1 664 252	100 000
			<b>14 599 706</b>	<b>1 140 000</b>

Långfristig del

3 558 149

Nästa års amortering av långfristig skuld

220 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 821 557

Kortfristig del

11 041 557

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 140 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 560 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,13%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 566 291	1 452 670
	Upplupna räntekostnader	19 040	12 418
	Övriga upplupna kostnader	1 045 010	791 577
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 630 341</b>	<b>2 256 665</b>

**Not 17** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flemingsberg i Huddinge, org.nr. 712800-0564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2023 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 provar 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Beckman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Flemingsberg i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHARLOTTE WEDIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:09:30



**ANN-CHARLOTT NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:07:53



**MATS SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:54:02



**ROBIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:37:11



**DANIEL FRIMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:29:24



**SANDRA LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:48:00



**MÅRTEN NORDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:42:54



**BO BECKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:50:12



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:32:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Flemingsberg i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO BECKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:55:56



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:32:29

