



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 113 kr/kvm	 Investeringsbehov 458 kr/kvm	 Skuldsättning 566 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 237 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 779 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Flemingsberg i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
113 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet i föreningen är lågt. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och skall täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. Ett för lågt sparande resulterar i att föreningen blir känslig för kostnadsökningar och inte har råd att göra de investeringar som berörs för att hålla föreningen i gott skick.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
458 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer att göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för avgiftsjusteringar. Vi anser oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om förlängd underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
566 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

I dagsläget har vi en mycket låg skuldsättning vilket ger oss ett utrymme i framtiden när vi behöver göra större underhållsåtgärder eller investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg, och vi arbetar med att titta på våra lån för att fortsätta ha en låg räntekänslighet.

NYCKELTAL



Energikostnad
237 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energiförbrukningen ligger på en normal nivå. I samband med reparationer och underhåll ses energiförbrukningen över och energismartast alternativ väljs. Detta gör att energiförbrukningen kontinuerligt sänks

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
779 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgifterna ligger på en normal nivå. Vi ser årligen över avgifterna för att det inte ska bli oväntade överaskningar för medlemmarna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flemingsberg i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-09-26.

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	1967
Ladan 5	1967-01-01	1967
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 m²
300	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 687
1	lokaler (hyresrätt)	165
283	p-platser	0
Totalt 584 objekt		23 852

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 94 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	2024-05-29
Daniel Friman	Ledamot	2020-06-25	2024-05-29
Anders Mårtensson	Ledamot	2024-05-29	
Mårten Nordmark	Ledamot	2023-06-01	2024-05-29
Sandra Lindström	Ledamot	2020-06-25	
Jasmina Adabaniyan	Ledamot	2024-05-29	
Tanbir Talukder	Ledamot	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Andersson, Anders Mårtensson, Tanbir Talukder

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Andersson, Ann-Charlott Nordström, Daniel Friman, Anders Mårtensson, Charlotte Wedin och Sandra Lindström.

Revisorer har varit: Beckman Bo valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Hedström (sammankallande), Jan Hedström samt Anes Dozgcic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sin över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 458kr/ kvm

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-30.

Föreningen har under året 2025 tagit upp lån om 18 mkr pga garagerenovering.

Under 2024 har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder/investeringar:



- En lägenhetstillsyn är genomförd på 1/3 av föreningens lägenheter.
- Åtgärder av brister efter lägenhetstillsyner.
- Underhållsplanen är uppdaterad.
- Rökluckorna är renoverade.
- De två nya lägenheterna har upplåtits. Försäljningspris: 1 700 000 kr och 1 300 000 kr.
- Påbörjat åtgärd av fuktskada i nya samlingslokalen Humlan.
- Uppgradering av planteringar utanför hus 5-9 och 11-15.
- OVK påbörjad.
- Pingisrummet är ommålat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2001 Renovering och tilläggsisolering av fasaderna
- 2007 Trapphusen ommålade
- 2018 Relining av avloppsstammarna
- 2019 Byte av portpartier och installation av passersystem
- 2020 Målning av källargångar och gaveldörrar
- 2020 Fasadtvätt
- 2020 Byte av torkutrustning i alla tvättstugor till lågenergi
- 2022-2023 Byte av armaturer och belysning på gårdarna, trapphusen, fasaderna och yttre parkeringarna till led

Under 2025 planeras följande underhållsarbeten/investeringar:

- Färdigställa åtgärd av fuktskada i Humlan.
- Fortsatt utredning gällande stambyte, fönster, dränering, värme och ventilation.
- Upphandling och renovering av parkeringshuset.
- Åtgärder av brister efter lägenhetstillsyner.
- Stamspolning.
- Radonmätning.
- Ventilbyte och injustering av VVC.

Långsiktigt underhållsarbete/investeringar:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 397 och under året har det tillkommit 27 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 400.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	113	102	90	114	112
Skuldsättning, kr/kvm	566	614	658	452	495
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	566	615	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	237	207	203	187	168
Årsavgifter, kr/kvm	779	721	688	675	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	773	688	678	683
Nettoomsättning, tkr	18 778	17 447	16 452	16 177	16 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-544	-855	-394	-330	-60
Soliditet, %	64	62	62	67	67

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m².

För att möta det ökade drifts samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 426 400	0	9 100	2 435 500
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	2 990 900	2 990 900
Underhållsfond, kr	25 350 503	0	-1 198 697	24 151 806
S:a bundet eget kapital, kr	27 776 903	0	1 801 303	29 578 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 740 479	-854 824	1 198 697	13 084 351
Årets resultat, kr	-854 824	854 824	-544 256	-544 256
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 885 655	0	654 441	12 540 095
S:a eget kapital, kr	39 662 558	0	2 455 744	42 118 301

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 198 697 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	18 777 866	17 446 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	485 747	948 653
Summa Rörelseintäkter		19 263 613	18 395 544

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 257 201	-14 654 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 713	-1 157 236
Personalkostnader	Not 6	-459 577	-617 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 034 407	-2 035 407
Övriga rörelsekostnader		0	-413 000
Summa Rörelsekostnader		-19 405 898	-18 877 956

Rörelseresultat

-142 285
-482 413

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 482	11 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 453	-383 453
Summa Finansiella poster		-401 971	-372 412

Resultat efter finansiella poster

-544 256
-854 824

Resultat före skatt

-544 256
-854 824

Årets resultat

-544 256
-854 824

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	55 200 608	56 977 041
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1	257 976
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		322 065	279 776
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 522 675	57 514 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		55 523 175	57 515 293

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 934	20 000
Aktuell skattefordran		0	11 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 161 866	4 479 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 806 777	1 510 937
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 026 577	6 022 347
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	147 655	143 690
<i>Summa Kassa och bank</i>		147 655	143 690
Summa Omsättningstillgångar		10 174 232	6 166 036
Summa Tillgångar		65 697 407	63 681 329

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 426 400	2 426 400
Fond för yttre underhåll	24 151 806	25 350 503
Summa Bundet eget kapital	29 578 206	27 776 903

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 084 351	12 740 479
Årets resultat	-544 256	-854 824
Summa Fritt eget kapital	12 540 095	11 885 654

Summa Eget kapital	42 118 301	39 662 558
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 564 252	3 778 149
Summa Långfristiga skulder		1 564 252	3 778 149

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 895 454	10 821 557
Leverantörsskulder		2 006 609	1 393 311
Skatteskulder		501	0
Övriga kortfristiga skulder		5 729 455	5 395 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 382 835	2 630 341
Summa Kortfristiga skulder		22 014 853	20 240 622

Summa Skulder		23 579 105	24 018 771
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		65 697 407	63 681 329
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-142 285	-482 413
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 034 407	2 035 407
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 034 407	2 035 407
Erhållen ränta	19 482	11 042
Erlagd ränta	-421 379	-376 831
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 490 225	1 187 205
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-372 630	-481 484
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	700 260	251 618
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	327 630	-229 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 817 855	957 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-42 290	-1 135 197
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 290	-1 135 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 140 000	-1 140 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 860 000	-1 140 000
Årets kassaflöde	3 635 566	-1 317 859
Likvida medel vid årets början	4 269 072	5 586 931
Likvida medel vid årets slut	7 904 638	4 269 072



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattning

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 from 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 528 470	17 118 300
	Hyror lokaler	114 764	155 164
	Hyror garage och parkeringsplatser	795 474	753 598
	Hyror övrigt	42 284	42 618
	Övriga primära intäkter	73 330	201 892
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 554 322	18 271 572
	Hyresbortfall	-63 124	-110 682
	Avsatt till inre fond	-713 332	-714 000
	<i>Summa</i>	-776 456	-824 682
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 777 866	17 446 891
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	483 667	626 977
	Övriga sekundära intäkter	2 080	321 676
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	485 747	948 653

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 250 546	-2 484 307
	Snö och halk-bekämpning	-406 785	-378 014
	Reparationer	-872 899	-1 080 663
	Planerat underhåll	-1 198 697	-847 607
	Försäkringsskador	-1 527 314	-1 671 876
	El	-870 392	-828 597
	Uppvärmning	-3 526 485	-3 165 441
	Vatten	-1 247 075	-920 313
	Sophämtning	-606 948	-552 349
	Fastighetsförsäkring	-718 923	-553 018
	Kabel-TV och bredband	-422 352	-454 288
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-545 980	-533 680
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 016 623	-1 146 456
	Övriga driftkostnader	-46 182	-38 224
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 257 201	-14 654 833
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-56 246	-55 474
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-84 987	-242 464
	Administrationskostnader	-151 952	-566 338
	Extern revision	-31 250	-25 000
	Konsultkostnader	-29 635	-7 875
	Medlemsavgifter	-168 500	-168 500
	Föreningsverksamhet	-122 986	-81 926
	Övriga förvaltningskostnader	-9 156	-9 660
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-654 713	-1 157 236
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-323 325	-456 342
	Revisionsarvode	-8 142	-7 490
	Övriga arvoden	-23 108	-20 536
	Sociala avgifter	-88 752	-126 612
	Övriga personalkostnader	-16 250	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-459 577	-617 480

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 673 886	-1 673 886
Avskrivning på markanläggning	-102 546	-102 546
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-257 975	-258 975
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 034 407	-2 035 407

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 066 485	72 311 417
Ingående anskaffningsvärde mark	1 869 300	1 869 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 025 460	1 025 460
Omklassificeringar	0	9 755 068
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 961 245	84 961 245

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-27 984 205	-26 207 773
Årets avskrivningar	-1 776 432	-1 776 432
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 760 637	-27 984 205
<i>Utgående redovisat värde</i>	55 200 608	56 977 041

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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
<i>Summa</i>	297 698 000	297 698 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 017 000	30 017 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	30 017 000	30 017 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 724 526	1 724 526
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 724 526	1 724 526

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 466 550	-1 207 575
Årets avskrivningar	-257 975	-258 975
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 724 526	-1 466 550
<i>Utgående redovisat värde</i>	1	257 976

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

7 756 983

4 125 383

Övriga fordringar

404 883

354 228

Summa Övriga fordringar

8 161 866

4 479 611

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 806 777

1 510 937

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 806 777

1 510 937

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

147 655

143 690

Summa Kassa och bank

147 655

143 690

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,99%	2027-12-01	1 564 252	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,89%	2025-01-28	887 500	300 000
Stadshypotek AB	3,32%	2025-03-03	3 284 057	500 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-01	1 993 897	120 000
SBAB	3,47%	2025-08-19	5 730 000	120 000
			13 459 706	1 140 000

Långfristig del

1 464 252

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 895 454

Kortfristig del

11 995 454

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

3,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,99%	2027-12-01	1 564 252	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,89%	2025-01-28	887 500	300 000
Stadshypotek AB	3,32%	2025-03-03	3 284 057	500 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-01	1 993 897	120 000
SBAB	3,47%	2025-08-19	5 730 000	120 000
			13 459 706	1 140 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 895 454

Kortfristig del 11 995 454

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 707 225	1 566 291
Upplupna räntekostnader	19 114	19 040
Övriga upplupna kostnader	656 496	1 045 010
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 382 835	2 630 341

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 kommer föreningen göra en stor garagerenovering vilket medfört att föreningens lån ökat med ca 18 mkr.

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 Bostadsrättsförening Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Bostadsrättsförening Flemingsberg i Huddinge för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Beckman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-12 kl. 11:07:41



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:01:21



ROBIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:54:41



TANBIR TALUKDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:37:28



SANDRA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:09:04



JASMINA ADABANIYAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:14:58



ANDERS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:01:01



BO BECKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:41:28



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:27:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-14 kl. 14:43:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:27:24



HSB – där möjligheterna bor