



## HSB Brf Flottiljen 3 i Tullinge



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Flottiljen 3 i Tullinge

Org.nr. 769629-5653

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2021-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-06-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Vilket innebär att respektive bostadsrättsinnehavare ej behöver teckna försäkring med bostadsrättstillägg

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bataljonen 28 och Bataljonen 29 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2014 - 2015.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
45	bostäder (bostadsrätt)	3 729
3	förråd	
49	p-platser	

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 45 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

##### Styrelse

Mats Löfgren	ordförande
Veronica Skantz	sekreterare
Henrik Lilja	ledamot
Jeanette Eklund	ledamot
Hans Modin	vice ordförande
Marie Magnusson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Under verksamhetsåret 2020 har det inte funnits några suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Löfgren, Jeanette Eklund, Hans Modin Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Revisor har varit Josefine Lundberg, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Engström som ordförande, och Sandra Tikhomirova som suppleant.

#### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marie Magnusson.

#### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har ej tillsatts under verksamhetsåret 2020.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 135 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 73 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

#### Leverantör

HSB Södertörn  
HSB Södertörn  
Vattenfall  
Södertörns fjärrvärme  
Botkyrka Kommun  
SRV  
A3  
IF/ Folksam  
Ludwigs Totalservice  
HSB Södertörn/ Vinn Transport  
Egen regi  
OTIS

#### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Elavtal  
Fjärrvärme  
Vatten  
Sopphantering  
Bredband & tv  
Fastighetsförsäkringar  
Städ  
Snöröjning  
Trädgårdsskötsel/ Gräsklipp  
Hiss

*Handwritten mark*

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll och investeringar**

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

Hanterat kvarstående anmärkningar från entreprenadtiden och samordning av aktiviteter med Trähjulet.

Hantering av befintlig värmeundercentral och det haveri som drabbat oss under våren 2019. Fortsatt hanterande av vattenläckage i båda fläktrum.

Årlig besiktning av hissar samt åtgärdande av anmärkningar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning/ syn, utfördes av styrelsen i samråd med representant från HSB, den 2020-04-29. Vid besiktningen framkom mindre anmärkningar som kommer att hanteras genom insättande i underhållsplan samt att vissa anmärkningar kan kopplas till garantiåtaganden från byggföretaget.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats kontinuerligt.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	OVK-besiktning	22
2022	Inga planerade underhållsaktiviteter	0
2023	Komplettera gräsytor och Linjemarkering P-rutor	46
2024	Inga planerade underhållsaktiviteter	0
2025	Ommålning förrådsfasad, Byte hisslinor, mm	402

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 523 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 970 000 kr. Under året har föreningen amorterat 252 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 48 år.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 st.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016*
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	584	571	589	570	528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	-204	104	-25	174
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	523	523	522	523	532
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	193	159	236	190	152
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	38	32	33	32	33
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	31	23	29	36	13
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	62	80	62	63	64
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	37	35	34	39	31
Belåning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	3 210	3 278	3 345	3 379	3 492
Räntekänslighet	6	6	6	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	884	324	154	0	0
Soliditet %	89%	88%	88 %	88 %	89 %

\*Nyckeltal 2016 avser Brf Flottiljen 3. Nyckeltalen avser 11 månader 2016.

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>97 218 600</b>	<b>1 915 000</b>	<b>324 000</b>	<b>325 298</b>	<b>-204 498</b>	<b>99 578 400</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			170 000	-170 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-8 725	8 725		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-204 498	204 498	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			399 000	-399 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			0	0		
Årets resultat 2020					-69 600	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>97 218 600</b>	<b>1 915 000</b>	<b>884 275</b>	<b>-439 475</b>	<b>-69 600</b>	<b>99 508 800</b>

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

pp

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-439 475
Årets resultat	-69 600
Summa	-509 075

### Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-509 075
-------------------------	----------

*V. 30*

Resultaträkning	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 177 061	2 129 969	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 177 061</b>	<b>2 129 969</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-1 170 310	-1 265 448	
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 554	-83 803	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-73 133	-66 035	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-789 918	-789 918	
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-940	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 110 915</b>	<b>-2 206 144</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 146</b>	<b>-76 175</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 892	335	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 638	-128 658	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 746</b>	<b>-128 323</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-69 600</b>	<b>-204 498</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-69 600</b>	<b>-204 498</b>	

12/20



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8,14	105 482 147	106 272 065
	<u>105 482 147</u>	<u>106 272 065</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 10	33 000	33 000
--------	--------	--------

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

	<u>33 500</u>	<u>33 500</u>
--	---------------	---------------

**Summa anläggningstillgångar**

	<u>105 515 647</u>	<u>106 305 565</u>
--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	818	0
--	-----	---

Övriga fordringar

Not 11	2 287 887	2 857 186
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	123 192	81 743
--------	---------	--------

**Summa kortfristiga fordringar**

	<u>2 411 897</u>	<u>2 938 929</u>
--	------------------	------------------

#### Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 13	950 561	0
--------	---------	---

**Summa kassa och bank**

	<u>950 561</u>	<u>0</u>
--	----------------	----------

**Summa omsättningstillgångar**

	<u>3 362 457</u>	<u>2 938 929</u>
--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

	<u>108 878 104</u>	<u>109 244 495</u>
--	--------------------	--------------------

*vjo*

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	96 133 600	96 133 600
Fond för yttre underhåll	884 275	324 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>97 017 875</b>	<b>96 457 600</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-439 475	325 298
Årets resultat	-69 600	-204 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-509 075</b>	<b>120 800</b>

**Summa eget kapital****96 508 800** **96 578 400****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 300 000	5 670 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 300 000</b>	<b>5 670 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 670 000	6 552 000
Leverantörsskulder		211 270	195 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	188 034	248 649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 069 304</b>	<b>6 996 095</b>

**Summa skulder****12 369 304** **12 666 095****Summa eget kapital och skulder****108 878 104** **109 244 495**

D.K.

u

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten på anläggningstillgångarna är 0,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

17/10

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 950 036	1 950 036
	Hysesintäkt garage och bilplatser	189 000	162 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	4 011	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 597	1 552
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 997	15 986
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	420	395
		<b>2 177 061</b>	<b>2 129 969</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 415	-57 154
	El	-113 641	-86 459
	Uppvärmning	-231 636	-299 234
	Förvaltningskostnader	-134 813	-130 384
	Vatten	-141 446	-119 008
	Renhållning	-56 320	-46 232
	TV, bredband, iptelefoni	-136 500	-136 170
	Serviceavtal	-747	-30 624
	Hissar serviceavtal & besiktning	-41 192	-21 031
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-227 831	-263 123
	Försäkringar	-45 018	-43 284
	Periodiskt underhåll	0	-8 725
	Övriga driftskostnader	-12 751	-24 021
		<b>-1 170 310</b>	<b>-1 265 448</b>

**Specifikation till periodiskt underhåll**

Underhåll installationer	0	-8 725
	<b>0</b>	<b>-8 725</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 563	-12 438
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 577	-5 354
	Föreningsverksamhet	0	-763
	Kontorsutrustning och -material	-1 304	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 476	-1 709
	Konsulter	-6 219	-25 769
	Förbrukningsinventarier	-3 795	-2 505
	Medlemsavgifter HSB	-22 150	-22 150
	Stämma och styrelse	-8 469	-13 116
		<b>-77 554</b>	<b>-83 803</b>

Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-52 226	-49 505
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-14 907	-13 280
	Utbildning	0	-3 250
		<b>-73 133</b>	<b>-66 035</b>

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-789 918	-789 918
		<b>-789 918</b>	<b>-789 918</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader		
	Övriga rörelsekostnader	0	-940
		<b>0</b>	<b>-940</b>

130



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 430 705	87 852 568		
	Omklassificering installation till byggnad	0	434 387		
	Årets investering byggnader	0	143 750		
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 871 032	20 871 032		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 301 737</b>	<b>109 301 737</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 029 672	-2 196 314		
	Omklassificering installation till byggnad	0	-43 439		
	Årets avskrivningar byggnader	-789 918	-789 918		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 819 590</b>	<b>-3 029 672</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>105 482 147</b>	<b>106 272 065</b>		
	Bokförda värden byggnader	84 611 115	85 401 033		
	Bokförda värden mark	20 871 032	20 871 032		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Värdeår</b>			
	Bataljonen 28 i Botkyrka	2015			
	Bataljonen 29 i Botkyrka	2016			
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	54 000 000	10 400 000	64 400 000	64 400 000
		<b>54 000 000</b>	<b>10 400 000</b>	<b>64 400 000</b>	<b>64 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>				
	Andelar medlemmar HSB Södertörn	33 000	33 000		
		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>				
	Avräkning HSB	2 213 938	2 783 237		
	Skattekonto	73 949	73 949		
		<b>2 287 887</b>	<b>2 857 186</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 192	81 743		
		<b>123 192</b>	<b>81 743</b>		

17,2

11





## Not 13 Kassa och bank

SBAB

950 561

0

---

950 561

---

0

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,15%	2021-05-14	5 670 000	252 000
Nordea Hypotek AB	1,19%	2023-05-17	6 300 000	0
			<b>11 970 000</b>	<b>252 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 008 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 710 000

**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

29 000 000

29 000 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

---

29 000 000

---

29 000 000

170



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 291	47 292
Upplupna räntekostnader	8 748	8 619
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 995	166 611
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	26 127
	<u>188 034</u>	<u>248 649</u>

## Eventualförpliktelser

Inga

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser

Botkyrka 7/1 2021

Hans Modin

Henrik Lilja

Jeanette Eklund

Marie Magnusson

Mats Löfgren

Veronica Skantz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20

Josefine Lundberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flotttiljen 3, org.nr. 769629-5653

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flotttiljen 3 för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.
- 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.

130

## 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 Flottillen 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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:

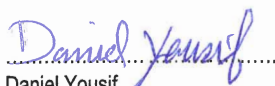
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

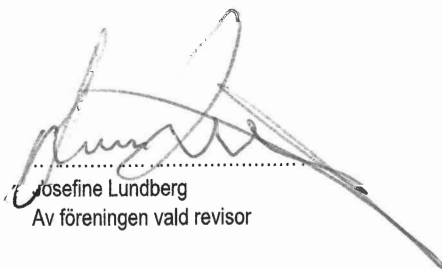
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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, viktiga 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.

Botkyrka den 20/4 2021



Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Josefine Lundberg  
Av föreningen vald revisor





## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

