



# ÅRSREDOVISNING 2021

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.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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




# STYRELSEN FÖR HSB Brf Kullen i Huddinge

Org. nr: 716419-8769


Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p><b>Sparande</b> kr/kvm</p> <p><b>208</b></p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) +extraordinära kostnader (Förlust i samb med utrangering)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen arbetar för att hålla sparandet på en måttlig nivå. Ett för lågt sparande resulterar i att föreningen blir känslig för kostnadsökningar och inte har råd att göra de investeringar som behövs för att hålla föreningen i gott skick. Ett för högt sparande är tecken på att avgifterna är för höga i förhållande till vad som behövs.

 <p><b>Investeringsbehov</b> kr/kvm</p> <p><b>289</b></p>	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har tidigare arbetat med två olika underlag när det gäller underhåll (underhållsplanen) samt investeringar (framtidsplan). Numera har underhålls- och framtidsplanen slagits ihop till ett underlag som visar vilka underhåll och investeringar som behöver göras under de kommande 50 åren. För att göra arbetet ännu enklare försöker styrelsen få med ALLA kommande investeringar i den nya underhålls- & investeringsplanen, inte bara de 10 största.

 <p><b>Skuldsättning</b> kr/kvm</p> <p><b>5358</b></p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Under de senaste (nästan) 20 åren har det skett en hel del underhåll och investeringar i föreningen. Styrelsen har arbetat för att så mycket som möjligt skulle kunna betalas med egna medel. Detta har lett till att föreningen lyckats hålla skuldnivån på en normal nivå för en förening med vår storlek.

 <p><b>Räntekänslighet</b> %</p> <p><b>5</b></p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Mycket hög = > 15 %
---	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen arbetar för att hålla räntekänsligheten så låg som möjligt. Detta genom att se till att inte samla lånen hos en enda bank utan placera dem hos flera olika banker. Även bindningstiderna går igenom varje gång ett lån ska sättas om så att inte allt för många lån förfaller vid samma tidpunkt.

	<b>Energikostnad</b> kr/kvm  <b>234</b>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

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

	<b>Tomträtt</b>  <b>Nej</b>	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-----------------------------------	--	--	--------------

#### Styrelsens kommentarer

Marken som föreningens hus står på ägs av en samfällighetsförening (Vårdaren S:1) där brf Kullen och brf Grantorp är ägare till 50% var.

	<b>Årsavgift</b> kr/kvm  <b>1175</b>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	---	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Årsavgiften är hög på grund av det omfattande underhållsarbete som skett i föreningen de senaste 20 åren. Arbeten som behövs för att inte föreningen skulle behövs försättas i konkurs. Genom att regelbundet se över tidsplanen och se till att rätt underhåll skett vid rätt tidpunkt har styrelsen dock lyckats hålla årsavgiften på en betydligt lägre nivå än vad som början såg ut att behövas.

*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.*

*Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.*



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8769 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5		1975
Vårdaren 6		1975
Vårdaren 7		1975

### Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	219
471	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30782
46	varav lägenheter (hyresrätt) till en yta om 3 070 kvm	0
425	varav lägenheter (bostadsrätt) till en yta om 27 712 kvm	0
227	p-platser/garage	0
<b>Totalt 1178 objekt</b>		<b>31001</b>

### Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga medlemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Hüge, SSSB, Hemsö Vårdfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Klasson	Ordförande	2013-05-20	2021-06-17
Güler Gül	Ordförande	2021-06-17	
Svante Björkander	Ledamot	2016-06-22	
Marie Magnusson	Ledamot	2019-05-19	
Håkan Hjorte	Ledamot	2020-06-25	2021-05-23
Anita Gupta	Ledamot	2013-05-20	
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	
Daniel Bengtsson	Ledamot	2019-06-02	
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Dzmitry Kavalenka	Ledamot	2020-06-25	2021-04-08
Zainab Matar	Ledamot	2021-06-17	
Manal Blommaberg	Ledamot	2019-06-02	2021-06-17
Marcus Karlén	Ledamot	2021-06-17	
Annika Klasson	Ledamot	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zainab Matar, Annika Klasson, Anita Gupta och Agnieszka Miasko.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Güler Gül, Volha Danetskaya, Zainab Matar, Marcus Karlén.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Ahmed Kotb vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Martin Kjellberg ( Ordförande), Jonathan Göthlin, Manal Blommaberg och Rovshan Akbarkhodjaev.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 2 medlemmar fysiskt samt 27 st poströster.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-27.

## Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetsdelen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

**Fastighetsel** : Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (*mål nått 2012*) jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (*mål nått 2018*).

**Fjärrvärme**: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (*mål nått 2012*) jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (*mål nått 2019*).

**Vatten**: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

### Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbn]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2018	1 000 928	4 398	75 156
2019	1 035 957	3 898	77 695
2020	953 872	3 580	87 343
2021	863 201 (-24,2%)	4 128 (-11,0%)	80 363 (+3,64%)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

**Avfall**: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.



Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

### **Redogörelse för hur Koden tillämpas**

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför. Följande avvikelser finns:

- Val av styrelseordförande har 2021 skett i samband med det konstituerande mötet.
- Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.
- Det har inte hållits så många infomöten som det borde under 2021, detta pga den pågående pandemin.
- Vid mindre åtgärder som inte krävt upphandlingar har vi inte alltid haft tre offerter att ta ställning till. I dessa fall har en samlad bedömning av ett antal företag gjorts av ansvarig förvaltare/tekniker osv och de har sedan presenterat offerten från det företag som de ansett vara bäst för uppdraget.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen har en ganska stor lånestock vilket gör att förändringar i ränteläget har ganska stor påverkan på ekonomin. För att minska riskerna är lånen fördelade på flera olika banker och olika löptider. Räntenivåerna har under året varit fortsatt låga men när det är dags för budget har styrelsen för vana att vara ”pessimistisk” gällande vilken ränta som kommer att gälla framöver. Detta för att minska känsligheten för förändringar i ränteläget.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

På nyårsnatten uppstod en brand i en lägenhet pga att en fyrverkeripjäsa flugit in genom ett fönster. Ca 15 lägenheter har drabbats av rökskador och behöver saneras. Ytterligare ett antal lägenheter har drabbats av vattenskador i samband med branden pga att en radiator började läcka vatten.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Under verksamhetsåret 2021 har följande större åtgärder genomförts.

### **Renovering av gården**

Under 2020 påbörjades den sedan länge efterlängtdade renoveringen av gården, eller rättare sagt tätskiktet mellan gården och garagen som ligger under den. Några av nyheterna är att gångvägarna breddats något så att räddningstjänsten har lättare att komma fram med sina fordon, bättre belysning, ökat insynsskydd på uteplatserna, lite större gårdshus samt

nya lektyor för barnen. Arbetet har fortsatt under hela 2021 och beräknas vara helt klart under våren/sommaren 2022. Den pågående pandemin har haft ganska stor inverkan på detta projekt.

### Stamspolning

I början av 2021 slutfördes spolningen av våra stammar. Detta görs med ca två (2) års mellanrum för att minska risken för stopp i avloppen samt förlänga livslängden på våra stammar.

### Brand i garage G1/G2

I mitten av mars 2021 brann det i ett av föreningens garage (G1/G2) vilket lett till att det behövs saneras och repareras innan det kan börja användas igen. Skadorna i sig var inte så stora men arbetet har dragit ut på tiden till stor del på grund av rådande pandemi. Några av åtgärderna har varit:

- Garaget har sanerats pga rökskador
- Herakliten som satt i taket har bytts ut mot ett modernare material (SprayTec)
- Skadade betongdelar har rivits och sedan gjutits om
- Värmeskadade galler har åtgärdats
- Samtliga kablar har rivits bort och ersatts av nya
- Fläktarna har sanerats
- Elektrisk/elektronisk utrustning har bytts ut

I samband med renoveringen efter branden har ett projekt startats för att dela garaget i två separata garage. Detta för att minimera skadorna i händelse av att en ny brand uppstår i framtiden.

Arbetet med renoveringen efter branden samt delningen av garaget beräknas vara klart under första kvartalet 2022.

### Sophantering

Det har under en längre tid varit problem med den sopsugsanläggning som föreningen är ansluten till. Under 2021 installerades därför en komprimator i det gamla grovsoprummet så att alla hushållssopor kan slängas där.

Den nya utrustningen i sopsugsanläggningen beräknas bli klar att tas i drift under våren 2022 men vi avvaktar med att öppna våra sopnedkast för att säkerställa att den ombyggda sopsugsanläggningen fungerar tillfredsställande. Vi kommer att behålla komprimatorn som komplement utifall sopsugsanläggningen återigen får problem eller stängs för planerade underhåll.

I och med att det gamla grovsoprummet stängdes för att användas som komprimatorrum gjordes en annan lokal om till miljörum där man nu kan slänga mindre grovsopor samt källsortera övrigt avfall.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt upprättad underhålls- och framtidsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden följande:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av gården, slutfas (projektet är försenat pga pandemin)
2022	Byte maskiner i tvättstugor (sker succesivt sedan 2019)
2022	Värmekulvert
2022	Balkonger
2022	Undersökning av stammar (görs för att bestämma när stambyte behöver utföras)
2024	Takpapp, Terapivägen 10 och 12
2025	Takpapp, Terapivägen 14
(2027)	Injustering värme (genomförs i samband med stambyte)
(2027)	Stambyte, etapp 1 (preliminärt)
(2028)	Stambyte, etapp 2 (preliminärt)

**OBS!** Tidpunkterna för åtgärderna är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med de senaste stamspolningarna har det gjorts kontroller för att se hur stort behovet av att byta ut stammarna är. Det har visat sig att det inte finns något större behov av byte under de närmaste åren. Under 2022 kommer det att göras en noggrannare undersökning av hur statusen är på rör och ventiler för att vi ska kunna bestämma när stammarna behöver bytas ut. Preliminärt har stambytet nu planerats in under åren 2027 - 2028. Samtidigt kommer även värmekulvertarna att åtgärdas.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna, framför allt stambytet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits. (En av de två upplåtelseerna har tilltade under 2022). Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 518.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	208	382	369	439	336
Skuldsättning, kr/kvm	5 358	5 441	5 533	5 622	5 754
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	234	213	230	231	229
Driftskostnad, kr/kvm	969	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 175	1 153	1 133	1 117	1 095
Totala intäkter, kr/kvm	1 239	1 231	1 218	1 199	1 165
Nettoomsättning, tkr	38 412	38 166	37 774	37 170	36 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 923	4 946	1 165	7 941	1 106
Soliditet, %	26	26	24	23	20

**Sparande:**

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

+ extraordinära kostnader (Förlust i samband med utrangering)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad: (Nytt nyckeltal fr o m 2021)**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 045 880	0	12 260	15 058 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 261 889	0	1 087 740	15 349 629
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 903 103	0	587 954	15 491 057
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 210 872</b>	<b>0</b>	<b>1 687 954</b>	<b>45 898 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 218 563	4 945 787	-587 954	18 576 396
Årets resultat, kr	4 945 787	-4 945 787	-1 923 053	-1 923 053
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>19 164 350</b>	<b>0</b>	<b>-2 511 007</b>	<b>16 653 343</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 375 222</b>	<b>0</b>	<b>-823 053</b>	<b>62 552 169</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 004 600 kr samt ianspråktagande skett med 1 416 646 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	19 164 350
Årets resultat, kr	-1 923 053
Reservation till underhållsfond, kr	-2 004 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 416 646
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 653 343</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>16 653 343</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	38 412 266	38 165 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 588 654	106 564
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>40 000 920</b>	<b>38 272 263</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-30 048 836	-22 833 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 219 075	-1 110 965
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 416 646	-3 255 396
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-423 127	-332 364
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 444 880	-3 631 018
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 496 731	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 049 295</b>	<b>-31 163 237</b>

**Rörelseresultat**

		<b>-48 375</b>	<b>7 109 026</b>
--	--	----------------	------------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 643	97 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 889 510	-2 258 609
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 810	-2 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 874 677</b>	<b>-2 163 239</b>

**Årets resultat**

		<b>-1 923 053</b>	<b>4 945 787</b>
--	--	-------------------	------------------

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11, 16	228 913 901	203 297 115
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	9 214 351
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 913 901</b>	<b>212 511 466</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 914 501</b>	<b>212 512 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		41 958	65 727
Kundfordringar		511 147	545 580
Avräkningskonto HSB		4 520 356	20 855 612
Övriga kortfristiga fordringar		312 630	292 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 867 647	3 548 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 253 739</b>	<b>25 308 039</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	215 983	6 202 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>215 983</b>	<b>6 202 849</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 469 722</b>	<b>31 510 888</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>237 384 223</b>	<b>244 022 954</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 058 140	15 045 880
Upplåtelseavgifter		15 349 629	14 261 889
Fond för yttre underhåll		15 491 057	14 903 103
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 898 826</b>	<b>44 210 872</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 576 396	14 218 563
Årets resultat		-1 923 053	4 945 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 653 344</b>	<b>19 164 350</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 552 170</b>	<b>63 375 223</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	78 182 356	103 092 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 182 356</b>	<b>103 092 890</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not16	87 917 062	65 582 448
Medlemmarnas inre fond	Not 17	299 819	299 819
Leverantörsskulder		3 645 443	7 272 244
Aktuell skatteskuld	Not 18	53 853	39 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	95 519	105 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 638 001	4 254 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>96 649 697</b>	<b>77 554 841</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>174 832 053</b>	<b>180 647 731</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>237 384 223</b>	<b>244 022 954</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 923 053	4 945 787
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 444 880	3 631 018
Övriga poster	2 496 731	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 018 558</u>	<u>8 576 805</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	719 045	559 761
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 239 758	2 570 097
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>2 497 845</b></u>	<u><b>11 706 662</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 344 046	-8 579 356
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-23 344 046</b></u>	<u><b>-8 579 356</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 575 920	-2 858 417
Inbetalda insatser	1 100 000	2 380 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-1 475 920</b></u>	<u><b>-478 417</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22 322 121</b>	<b>2 648 889</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>27 058 461</b>	<b>24 409 572</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 736 340</b>	<b>27 058 461</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB samt kapital på SBAB och Swedbank in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

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

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	32 573 315	31 853 542
	Hysesintäkt bostäder	3 541 484	3 599 881
	Hysesintäkt lokaler	56 025	59 225
	Hysesintäkt garage och bilplatser	946 195	1 010 106
	Hysesintäkt övrigt	4 000	19 850
	Hysesrabatter	-253 444	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 136 802	1 112 825
	Övriga intäkter i verksamheten	235 521	355 756
	Intäkt andrahandsupplåtelse	25 639	1 261
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	89 891	83 981
	Övriga fakturerade kostnader	1 700	2 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	55 137	67 072
		<b>38 412 266</b>	<b>38 165 699</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	1 588 654	106 564
		<b>1 588 654</b>	<b>106 564</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-8 140 070	-4 168 977
	El	-2 527 439	-2 413 913
	Uppvärmning	-3 233 726	-2 864 101
	Vatten	-1 480 540	-1 314 167
	Renhållning	-4 491 140	-2 279 331
	Bevakningskostnader	-603 808	-278 303
	TV, bredband, iptelefoni	-990 381	-987 383
	Serviceavtal	-516 618	-451 311
	Hissar serviceavtal & besiktning	-103 597	-106 889
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 212 575	-3 211 480
	Förvaltningskostnader	-2 015 125	-1 951 047
	Försäkringar	-1 010 659	-808 013
	Fastighetsskatt	-709 849	-695 719
	Övriga driftskostnader	-1 013 310	-1 302 860
		<b>-30 048 836</b>	<b>-22 833 494</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-23 550	-23 400
	Kostnader överlåtelse och panter	-104 266	-75 569
	Föreningsverksamhet	-45 988	-57 785
	Kontorsutrustning och -material	-2 421	-6 722
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-48 842	-44 667
	Konsulter	-15 875	-47 025
	Förbrukningsinventarier	0	-51 922
	Medlemsavgifter HSB	-238 250	-238 250
	Stämman och styrelse	-53 294	-39 460
	Arrende, hyra, leasing	-686 589	-526 165
		<b>-1 219 075</b>	<b>-1 110 965</b>

<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	-34 116	-65 811
	Underhåll tvättstuga	0	-23 918
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-21 795	-2 250 489
	Underhåll installationer	-1 360 735	-830 121
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-85 057
		<u>-1 416 646</u>	<u>-3 255 396</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-255 766	-213 961
	Övriga arvoden	-66 640	-36 900
	Revisionsarvode	-12 000	-10 000
	Sociala avgifter	-88 721	-71 503
		<u>-423 127</u>	<u>-332 364</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-4 444 880	-3 631 018
		<u>-4 444 880</u>	<u>-3 631 018</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-2 496 731	0
		<u>-2 496 731</u>	<u>0</u>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Avikostnader bank	-1 810	-2 055
		<u>-1 810</u>	<u>-2 055</u>

Not 11	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	264 593 483	264 593 483		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar, gårdsprojekt	9 214 351	0		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-3 324 000	0		
	Årets investering byggnader, gårdsprojekt	23 344 046	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 541 535</b>	<b>275 307 138</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Ingående avskrivningar byggnader	-72 010 023	-68 379 005		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	827 269	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-4 444 880	-3 631 018		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-75 627 634</b>	<b>-72 010 023</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>228 913 901</b>	<b>203 297 115</b>		
	Bokförda värden byggnader	218 200 246	192 583 460		
	Bokförda värden mark	10 713 655	10 713 655		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Vårdaren 5-7				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	236 000 000	77 000 000	313 000 000	313 000 000
	Lokaler	762 000	1 504 000	2 266 000	2 266 000
		<b>236 762 000</b>	<b>78 504 000</b>	<b>315 266 000</b>	<b>315 266 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>				
	Ingående värde pågående nyanläggningar	9 214 351	634 995		
	Årets Investering	0	8 579 356		
	Omklassificering till Byggnader & Mark, gårdsprojekt	-9 214 351	0		
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>9 214 351</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB	600	600		
		<b>600</b>	<b>600</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 867 647	3 548 403		
		<b>2 867 647</b>	<b>3 548 403</b>		
<b>Not 15</b>	<b>Bank</b>				
	Swedbank	21 977	21 977		
	SBAB	194 007	6 180 873		
		<b>215 983</b>	<b>6 202 849</b>		

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,59%	2031-03-13	13 526 033	753 502
SBAB	0,45%	2022-02-15	707 139	38 055
SBAB	0,45%	2022-02-15	363 237	20 200
SEB	1,11%	2025-06-28	2 243 542	200 000
Stadshypotek AB	1,13%	2022-07-30	4 524 643	49 316
Stadshypotek AB	0,96%	2022-09-30	808 860	20 220
Stadshypotek AB	1,18%	2025-07-30	3 841 774	99 144
Swedbank Hypotek AB	0,44%	2022-04-28	20 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	23 541 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2022-04-25	43 969 592	238 375
Swedbank Hypotek AB	0,44%	2022-10-28	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	1,14%	2023-02-24	8 875 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-11	8 875 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	19 129 506	417 600
			<b>166 099 418</b>	<b>2 216 412</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>78 182 356</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 865 648
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	155 017 358

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>65 381 000</b>	<b>65 381 000</b>

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	299 819	314 999
Uttag	0	-15 180
	<b>299 819</b>	<b>299 819</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	53 853	39 723
	<b>53 853</b>	<b>39 723</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	52 793	72 665
Personalens källskatt	3 570	0
Arbetsgivaravgifter	2 623	0
Övriga kortfristiga skulder	36 533	32 962
	<b>95 519</b>	<b>105 627</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	905 836	742 052
Upplupna räntekostnader	241 950	312 668
Upplupen revision	23 900	23 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 035 919	2 834 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 396	342 396
	<b>4 638 001</b>	<b>4 254 980</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Agnieszka Miasko

Anita Gupta

Annika Klasson

Daniel Bengtsson

Güler Gül

Marcus Karlén

Marie Magnusson

Svante Björkander

Volha Danetskaya

Zainab Matar

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ahmed Kotb

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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. 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, förfälskning, 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 Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmed Kotb  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÜLER GÜL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:13:48



**AGNIESZKA MIASKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 22:43:10



**MARIE MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 09:52:50



**SVANTE BJÖRKANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:34:56



**ZAINAB MATAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 18:20:21



**ANNIKA KLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:07:57



**VOLHA DANETSKAYA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 21:20:58



**ANITA GUPTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 22:08:09



**DANIEL BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 11:25:36



**MARCUS KARLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 18:22:48



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 05:10:38



**AHMED KOTB**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 12:45:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 05:11:58



**AHMED KOTB**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 12:46:21

