



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Sjödalen i Huddinge

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjödalen med säte i Huddinge org.nr. 716420-0623 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. Föreningen bildades 2016. Fastigheten Huddinge Repstegen 2 förvärvades 2018, förvärvet skedde via bolag. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Repstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	434
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5236
2	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 141 objekt		5670

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margaret Bergström	Ordförande	2020-06-30	
Mats Sundberg	Ledamot	2019-05-24	
Marianne Lindberg	Ledamot	2020-06-30	
Joakim Åstrand	Ledamot	2021-02-02	
Louise Rosqvist	Ledamot	2021-06-29	
Johan Hedman	Ledamot	2021-06-29	
Peter Sunvisson	Ledamot	2020-06-30	
Zlata Music	Ledamot	2019-05-24	2021-06-29
Adnan Habibija	Ledamot	2020-06-30	2021-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margaret Bergström, Joakim Åstrand, Marianne Lindberg, Louise Rosqvist samt Peter Sunvisson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Margaret Bergström, Joakim Åstrand, Peter Sunvisson.

Revisorer har varit Knut-Olov Axelsson med Axel Ydenius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Anders Palm (sammankallande), Concettina Balsamo samt Pamela Hanna, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2021-05-17.

Garageväggen har under 2021 tilläggsisolerats då vi tidigare haft fuktrelaterade problem. I samband med detta byttes den utvändiga trappan ut.

Stentrappan mot Förrådvägen förnyas på grund av tidigare sättningskador.

Värmesystemet i fastigheten har justerats för att förbättra inommiljön. Styrelsen har i samband med detta beslutat om att höja inomhustemperaturen med en grad.

Under våren kommer vi att plantera kring sopmoduler, på innergård samt vid stentrappan mot Förrådsvägen. Miljön på innergården skall förnyas enligt tidigare stämmobeslut.

Styrelsen har beslutat om att installera solceller med batterilagring. Vidare har föreningen även beslutat om att installera 12 stycken laddplatser för el-bilar, 10 stycken i garage samt 2 stycken vid den utvändiga parkeringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärder efter garantibesiktning

Åtgärder har utförts efter föregående garantibesiktning, dock kvarstår en del anmärkningar och styrelsen förutsätter att kvarvarande punkter åtgärdas.

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år:

Årtal	Ändamål
2022	Solceller, batterilagring samt laddstolpar
2022	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen skall genomgå en obligatorisk ventilationskontroll vilket sker vart tredje år enligt gällande regelverk.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	259	302	236	119	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 237	14 238	14 267	14 296	0
Räntekänslighet, %	24	24	24	33	0
Energikostnad, kr/kvm	177	140	163	106	0
Driftskostnad, kr/kvm	447	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	650	650	0
Totala intäkter, kr/kvm	998	968	955	599	0
Nettoomsättning, tkr	5 660	5 488	5 418	3 399	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 322	-1 092	-1 448	-1 411	0
Soliditet, %	74	74	74	74	0

Sparande:

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.

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 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	241 470 000	0	0	241 470 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	863 266	0	578 000	1 441 266
S:a bundet eget kapital, kr	242 333 266	0	578 000	242 911 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 743 046	-1 091 945	-578 000	-5 412 992
Årets resultat, kr	-1 091 945	1 091 945	-1 321 746	-1 321 746
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 834 991	0	-1 899 746	-6 734 738
S:a eget kapital, kr	237 498 275	0	-1 321 746	236 176 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 578 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 834 992
Årets resultat, kr	-1 321 746
Reservation till underhållsfond, kr	-578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 734 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 734 738

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

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 660 348	5 487 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 391	18 425
Summa rörelseintäkter		5 844 739	5 506 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 121 169	-2 467 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 643	-125 685
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-17 734
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-188 474	-167 046
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 789 778	-2 783 368
Summa rörelsekostnader		-6 207 064	-5 561 422
Rörelseresultat		-362 324	-55 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 506	1 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 328	-1 038 039
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-600
Summa finansiella poster		-959 422	-1 036 902
Årets resultat		-1 321 746	-1 091 945

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 15	312 344 500	315 125 167
Pågående nyanläggningar	Not 11	300 625	0
Inventarier och installationer	Not 12	31 043	8 105
Summa materiella anläggningstillgångar		312 676 168	315 133 272
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		312 676 668	315 133 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 278	1 683
Kundfordringar		60 358	60 295
Avräkningskonto HSB		6 188 020	4 721 907
Övriga kortfristiga fordringar		2 192	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	249 939	211 242
Summa kortfristiga fordringar		6 512 787	4 995 974
Summa omsättningstillgångar		6 512 787	4 995 974
Summa tillgångar		319 189 455	320 129 746

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	241 470 000	241 470 000
Fond för yttre underhåll	1 441 266	863 266
Summa bundet eget kapital	242 911 266	242 333 266
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 412 992	-3 743 046
Årets resultat	-1 321 746	-1 091 945
Summa ansamlad förlust	-6 734 738	-4 834 992
Summa eget kapital	236 176 528	237 498 274
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 54 202 000	80 724 150
Summa långfristiga skulder	54 202 000	80 724 150
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 522 150	165 100
Leverantörsskulder	619 135	296 339
Aktuell skatteskuld	Not 16 301 820	301 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 441 731	450 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 926 092	693 665
Summa kortfristiga skulder	28 810 927	1 907 322
Summa skulder	83 012 927	82 631 472
Summa eget kapital och skulder	319 189 455	320 129 746

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 94 år.

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

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

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

Statlig fastighetsskatt 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	3 403 116	3 403 116
	Hysesintäkt lokaler	1 029 648	1 029 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	530 990	544 705
	Hysesintäkt övrigt	12 000	8 400
	Hysesrabatter	0	-60 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	93 207	96 441
	Årsavgift konsumtionsavgift el	174 110	163 351
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	202 176	202 176
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 876	22 467
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 587	30 239
	Övriga fakturerade kostnader	38 576	45 675
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	129 062	1 736
		5 660 348	5 487 954
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	184 391	18 425
		184 391	18 425
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-508 107	-55 847
	El	-395 558	-252 601
	Uppvärmning	-409 901	-352 048
	Vatten	-199 998	-184 626
	Renhållning	-237 361	-204 341
	Bevakningskostnader	-1 244	-2 994
	TV, bredband, iptelefoni	-196 837	-196 837
	Serviceavtal	-57 749	-55 811
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 663	-17 655
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-474 169	-432 983
	Förvaltningskostnader	-318 487	-349 434
	Försäkringar	-57 706	-54 085
	Fastighetsskatt	-150 910	-150 910
	Övriga driftskostnader	-95 479	-157 417
		-3 121 169	-2 467 589
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 813	-9 331
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 234	-31 700
	Föreningsverksamhet	-3 250	-11 813
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 777	-4 172
	Konsulter	0	-7 661
	Förbrukningsinventarier	-4 692	0
	Medlemsavgifter HSB	-41 570	-41 570
	Stämma och styrelse	-17 307	-19 438
		-107 643	-125 685
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-17 734
		0	-17 734

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-144 870	-121 148
Övriga arvoden	-4 800	-4 300
Revisionsarvode	-3 000	-6 000
Sociala avgifter	-35 804	-35 598
	<u>-188 474</u>	<u>-167 046</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 780 667	-2 780 667
Inventarier	-9 112	-2 702
	<u>-2 789 778</u>	<u>-2 783 368</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter räntebetalningar	-600	-600
	<u>-600</u>	<u>-600</u>

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 944 000	266 944 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 828 000	55 828 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 772 000	322 772 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 646 833	-4 866 167			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 780 667	-2 780 667			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 427 500	-7 646 833			
	Utgående bokfört värde	312 344 500	315 125 167			
	Bokförda värden byggnader	256 516 500	259 297 167			
	Bokförda värden mark	55 828 000	55 828 000			
	Fastighetsbeteckning: Repstegen 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2018	96 000 000	34 000 000	130 000 000	130 000 000
	Lokaler		13 000 000	2 091 000	15 091 000	15 091 000
			109 000 000	36 091 000	145 091 000	145 091 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering, energiåtgärder-solceller, batterilager, elbilsaddare	300 625	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	300 625	0			
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	13 509	13 509			
	Årets investeringar	32 049	0			
	Utgående anskaffningsvärden	45 558	13 509			
	Ingående avskrivningar	-5 404	-2 702			
	Årets avskrivningar	-9 112	-2 702			
	Utgående avskrivningar	-14 515	-5 404			
	Utgående bokfört värde	31 043	8 105			
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 939	211 242			
		249 939	211 242			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,91%	2025-06-22	27 100 000	0
SEB		1,99%	2022-06-20	26 522 150	165 100
SEB		0,68%	2023-06-28	27 102 000	0
				80 724 150	165 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	54 202 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	79 898 650

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	81 302 000	81 302 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	81 302 000	81 302 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	301 820	301 820
	301 820	301 820

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	60 170	61 646
Personalens källskatt	0	3 738
Arbetsgivaravgifter	0	3 915
Övriga kortfristiga skulder	381 561	381 099
	441 731	450 398

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	186 183	115 769
Upplupna räntekostnader	5 326	5 344
Förutbetalda årsavgifter och hyror	704 552	572 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 031	0
	926 092	693 665

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Joakim Åstrand

Johan Hedman

Louise Rosqvist

Margaret Bergström

Marianne Lindberg

Mats Sundberg

Peter Sunvisson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Knut-Olov Axelsson
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjödalen, org.nr. 716420-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjödalen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjödalen 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Knut-Olov Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

MARGARET BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 14:42:05



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 15:13:36



MARIANNE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 15:12:16



LOUISE ROSQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 15:43:50



JOAKIM ÅSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 15:50:23



PETER SUNVISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 14:51:03



JOHAN HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 14:58:06



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 13:32:20



KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 17:18:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 13:33:37



KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:22:07

