



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Sjöhästen

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.

Årsredovisning för

HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

714800-2780

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna, 714800-2780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m². Taxeringsvärdet är 303 910 tkr, varav byggnadsvärdet är 183 000 tkr och markvärdet 120 910 tkr.

Fastigheterna var 2021 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	256	18 016
Fördelning per fastighet		
-Sjöhästen 1	148	10 264
-Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (ink förråd)	52	474
Garage (varav 14 gästplatser)	236	
Mc-platser	20	
Bilplatser	2	
Däckförråd	72	
	<hr/>	<hr/>
	638	18 490

Föreningen har 1st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 30 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl.a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57 Lomvägen 61-65

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Aynur Haxverdiyeva t.o.m. maj och Bengt Törnqvist fr.o.m. juni.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB - trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör
- Bahnhof - avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler och Digital TV-small
- Jämtkraft, tidigare Wallenstam - elavtal
- Megacon - IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal - värmeväxlare
- Sollentuna Energi - fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

- Folksam - företagsförsäkring
- Aimopark - parkeringsavtal
- Protektia AB - Brandskydd
- RagnSells - hämtning av återvinningsbart material
- Anticimex - drift och underhåll råttgiljotin fr.o.m. november
- Telivox - IP-telefoni för porttelefonfunktionen i VAKA
- SEOM - V-lan för VAKA

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars-Erik Görjevik

Håkan Persson

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Mikael Lund Svärddh

Joel Dahlén

Rochdi Belajouza fr o m 13/8

Ordförande, Ekonomiansvarig

Vice ordförande, Sekreterare, informations- samt webansvarig

Utemiljö, Miljöstation

Utemiljö

Fastighets- och energiansvarig

Fastighets- och energiansvarig, Brandskyddsansvarig

Fastighets- och energiansvarig

HSB representant

Aynur Haxverdiyeva

Bengt Törnqvist

Förvaltare HSB t.o.m. maj 2021

Förvaltare HSB fr.o.m. juni 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Erik Görjevik, Margaretha Svanborg samt Joel Dahlén.

Firmatecknare

Lars-Erik Görjevik, Maria Herger, Margaretha Svanborg samt Håkan Persson har varit firmatecknare, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 320 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Becker med Eva Ström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Lindfors, Anders Mattsson och Leif Petterson med Lisbeth Lindfors som sammankallande.

en

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars-Erik Görjevik	Ordinarie
Maria Herger	Ordinarie
Margaretha Svanborg	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 046	13 585	13 361	13 049	12 718
Årets resultat, tkr	3 276	3 119	2 693	1 553	914
Fond för yttre underhåll, tkr	2 296	2 211	2 044	2 447	3 245
Belåning, kr/kvm totalyta	6 816	4 516	3 043	3 124	3 185
Räntekänslighet*	11	7	5	5	6
Soliditet %	12	13	16	12	10
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	661	642	623	605	588
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	297	300	273	235	202

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 622 300	2 211 488	7 178 232	3 119 442
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		84 880	3 034 562	-3 119 442
Årets resultat				3 276 022
	1 622 300	2 296 368	10 212 794	3 276 022

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Vår ambition är också att sörja för en avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov. Som grund för detta arbetar styrelsen med en långsiktig underhållsplan (30 år) samt en 10-årig prognos för ekonomisk utveckling, vilka uppdateras årligen.

Den budget styrelsen beslutat om för 2021 visade på ett resultat om 2 241 tkr. Utfallet är 3 276 tkr, vilket är drygt 1,0 Mkr bättre än budgeterat. Avvikelsen förklaras till övervägande del (0,7 Mkr) av att planerad renovering av körytor i garaget inte heller kunnat genomföras under 2021. I avvaktan på att en mer långsiktig åtgärd kan genomföras har istället mindre insatser och prov gjorts. Under hösten har vi anlitat en garagekonsult via HSB för utredning av behov av åtgärder och möjliga alternativ.

Värt att notera är att vi under året haft lägre kostnader för skador än befarat m.h.t. våra ålderstigna rörstammar. Kostnad för bergvärmeanläggningen håller fortsatt ned värmekostnaderna en dryg miljon per år, inräknat extra elkostnad för pumparna i anläggningen.

Planerat underhåll uppgår till 292 tkr. Detta avser renovering av cykelrum för husen 29-43 samt renovering av styrelselokalen. Resterande cykelrum renoveras sommaren 2022.

Det fortsatt låga ränteläget har medfört att räntekostnaderna fortsatt är låga. I övrigt hänvisas till bilagda resultaträkning samt noter.

Under året har föreningen investerat 50,3 Mkr, varav 48,6 i det pågående stamreoveringsprojektet och 1,7 Mkr i nytt elektroniskt port- och tvättstugesystem. Här ingår konsultkostnader till vårt ombud Afry med 2,1 Mkr samt pantbrevskostnader med 849 tkr och aktiverade räntor med 354 tkr.

Föreningen bedriver sedan några år ett projekt med odlingslådor där medlemmar kan boka sig för att bedriva egna odlingar. För närvarande är det 16 odlingslådor iordningställda och använda.

Kostnaden för panncentralen beräknas uppgå till ca 120 tkr per år. Då redovisningen inte är uppdelad per huskropp så är detta en beräkning av panncentralens andel av el-, värme samt vattenkostnader.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå under den kommande tioårsperioden, men är måttliga under 2022, exkl. stambytet. Styrelsen jobbar aktivt med att identifiera möjliga besparingsåtgärder vad gäller olika driftkostnader. Försäkringskostnaderna har stigit årligen de senaste åren, men förväntas kunna minska när stamreoveringen är genomförd och vårt stamnät inte anses så föråldrat och med stor skaderisk.

Kostnaden för stamreoveringen ligger väl inom budgeterad ram på 120 Mkr, inkl. ombudskostnader. Vi kommer således inte behöva utnyttja hela låneramen om 150 Mkr, vilket har förbättrat långtidsprognosen för kommande tio år.

Mot bakgrund av att föreningen har en god och stabil ekonomi och där stamreoveringsprojektet ännu ej uppvisat några stora oförutsedda kostnader så ser vi möjlighet att dra ned på avgiftshöjningarna och de bedöms nu ligga i intervallet 1-2% under de närmaste åren, varefter avgiftshöjningarna förväntas kunna upphöra.

Finansiering av stamreoveringen sker genom upplåning av motsvarande belopp. Beviljad låneram är SEK 150 Mkr. Därutöver tar Nordea över de lån som före stamreoveringsprojektet var finansierat hos Handelsbanken allteftersom de skall omsättas. Styrelsen har under året tagit upp tre lån om totalt 66 Mkr på mellan ett och fem år, samt löst tre lån hos Handelsbanken på 23,1 Mkr.

Likvida medel per sista december uppgår till 7,3 Mkr. Anledningen till den ovanligt höga likviditeteten är att vi lyfter medel för att täcka ungefär ett kvartals behov för stamreovering vid varje lånetillfälle, så vi inte skall få en mängd smålån att administrera på sikt. Nästa upplåning är planerad till slutet av februari.

Styrelsen har en finanspolicy, enligt vilken max 20% av föreningens lån skall ha rörlig ränta, 35-45% skall ha en bunden ränta under 1-3 år samt 35-45% skall ha en bunden ränta under 4 år eller mer. Per sista december 2021 är fördelningen i tur och ordning 29%, 51 % samt 21%. Genomsnittlig ränta för föreningens lån är för 2021 0,83 %

Stamreovering

Den 2020 påbörjade stamreoveringen av föreningens hus har fortsatt under 2021. Under våren har husen 41, 39, 37 och 35 renoverats samt markarbeten för andra etappen gjorts. Etapp 2 omfattar husen 45-65 som betjänas av undercentral på Lomvägen 63. I augusti påbörjades arbetena i hus 51 och under hösten har hus 49, 47 samt 45 renoverats och sedan återstår hus 53-65, som renoveras under våren 2022. Stamreoveringen utförs av Roslagens byggnadsentreprenad AB som en totalentreprenad.

Efter initiala produktionsproblem för husen 29-33 hösten 2020, så har projektet fortgått betydligt smidigare och följer nu fastställda tidplaner. Vissa leveransproblem har förekommit, men dessa har hittills kunnat pareras av RBE. Tyvärr har RBE också fått byta leverantör av kakel och klinker, då den tidigare leverantören inte kunde hålla leveranstider på ett pålitligt sätt. Bytet av leverantör har också medfört att sortimentet som finns som standard resp. tillval har blivit ändrat under projektets gång.

Hela projektet beräknas vara färdigställt i juni 2022, då de sista återställningsarbetena genomförs.

Föreningens ombud gentemot RBE är Afry En arbetsgrupp har utsetts inom styrelsen att handha kontakter med Afry samt att i samråd med dem driva projektet från styrelsens sida. Arbetsgruppen har

befogenhet att fatta beslut i frågor som rör tekniska lösningar och andra frågor som är av underordnad betydelse för de boende. Vid frågor som är av mer väsentlig art för de boende samt frågor av större ekonomisk betydelse för föreningen skall styrelsen föreläggas frågan för beslut.

Installation av nytt passersystem inkl. digital tvättstugebokning

Föreningen har investerat i ett system från Axema som levererats av säkerhetsföretaget ALSA. I systemet ingår 41 portar och dörrar. Tvättstugorna kan bokas via skärmar i trapphusen eller via Internet. Investeringen för detta projekt uppgår till 1,7 Mkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket för enhetsmätning av el.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-10. Denna stämma genomfördes helt genom poströstning med anledning av pågående pandemi. Till stämman deltog 24 medlemmar genom att inlämna poströster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 13 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Hantering av personuppgifter och personuppgiftspolicy

Styrelsen har fastställt föreningens personuppgiftspolicy i enlighet med den EU-gemensamma dataskyddsförordningen (GDPR) samt har ett s.k. personuppgiftsbiträdesavtal med vår leverantör av bl.a. medlems- och ekonomiadministration, HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhåll mm

Under 2021 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Fastighetsrenovering:

- Ny asfaltering utanför tidigare biltvättshallen, som numera upplåtits som 2 garageplatser.
- Installerat utökade översvämningsskydd på hängrännor på några hus.
- Genomfört åtgärder för att tätta miljöstationen från läckage vid regn
- Byte av takfläktar i hus 65
- Byte av VVC-pump i hus 63
- Anpassat tidigare undercentralutrymme för Sjöbergs centrum i garaget till nytt moped- och MC-rum

Utemiljön:

- Åtgärdat anmärkningar på lekplatser enligt besiktningsprotokoll

Inomhusmiljön:

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket, handhas av en särskild arbetsgrupp utom styrelsen.
- Genomfört renovering av styrelselokalen
- Renoverat cykelrummen i husen för stamrenoveringens etapp 1 (belysning, målning, cykelställ)

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

en

Genomförande av stamreoveringen, som omfattar perioden fram till sommaren 2022
Successiv anpassning av upplåning till föreningens finansieringspolicy
Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen.
Deltagande i Grannsamverkan mot brott.

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage eller inbrott.
Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

Vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.
Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalitet för boende i föreningen.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 23 st överlåtits under året (föregående 23 st).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Åtta lägenheter var under året uthyrda i andra hand (föregående år åtta stycken).

Ombyggnad och underhåll

Under de senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2011-2017	Renovering av tvättstugor, en per år
2012-2013	Utbyte av hänggrännor och stuprör
2012-2013	Radonsanering
2013-2014	Garagerenovering
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser
2016	Utbyte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2017	Uppförande av miljöstation
2017	Installation av bergvärme
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande rörstammar
2018	Fortsatt utredning av åtgärder på rörstammar samt framtagande av åtgärdsplan
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor
2018	Omfattande gallring och borttag av överårig växtlighet samt nyplantering av träd och buskar.
2019	Sex st nya elladdningsplatser i garaget, samt förberett för ytterligare sex platser.
2019	Renovering av utvärdig trapp vid garaget.
2020	Uppstagning av sluttning vid hus 63, balkongsidan Påbörjande av stamreovering, genomfört hus 29-33 samt 43 och markarbeten avseende etapp 1, vilket motsvarar UC Lomvägen 35
2020	Provisorisk åtgärd av körbanor i garaget, "spiralen".
2020	Installation av översvämningsskydd på hänggrännor på 10 byggnader.
2021	Renovering av cykelrum i husen 29-43, etapp 1 av stamreoveringen. Målning, ny belysning, nya cykelställ.
2021	Renovering av styrelselokalen, Lomvägen 33

2021	Installation av nytt passersystem inkl. tvättstugebokning digitalt.
2021	Utökning av översvämningsskydd på hängrännor
2021	Nya takfläktar på hus 65
2021	Ny VVC-pump i UC 63
2021	Nytt moped/MC-rum i garaget

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Fortsatt renovering av rörstammar inkl. ledningar för värme
2022	Asfaltering av samtliga asfaltsytor i området
2022	Renovering cykelrum i husen som ingår i stamrenoveringsprojektet etapp 2
2022	Nya cykelställ på gårdarna
2022	Renovering av körbanor i "spiralen" i mitten i garaget
2022	Ny port mot Lomvägen till garaget

Föreningen avser också att påbörja utredning om installation av solceller.

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med fortlöpande systematiskt brandskyddsarbete.

Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på + 798 tkr.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	10 212 794
Årets resultat	3 276 022
	<hr/> 13 488 816
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	13 488 816
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	292 573
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-750 000
	<hr/> 13 031 389
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 296 368
Årets förändring enligt ovanstående disposition	457 427
	<hr/> 2 753 795

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 046 041	13 584 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 585 968	-7 058 343
Planerat underhåll	4	-292 573	-504 120
Fastighetskatt		-462 605	-454 924
Avskrivningar	5	-1 920 994	-1 920 994
		<u>-10 262 140</u>	<u>-9 938 381</u>
Rörelseresultat		3 783 901	3 646 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 236	9 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-519 115	-536 644
		<u>-507 879</u>	<u>-526 681</u>
Årets resultat		3 276 022	3 119 442

20

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	53 241 534	55 121 240
Mark		2 964 060	2 964 060
Markanläggningar	9	619 316	660 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	82 272 444	31 937 590
		<u>139 097 354</u>	<u>90 683 493</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 097 354</u>	<u>90 683 493</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 383	8 766
Avräkningskonto HSB		7 270 038	18 136 119
Övriga fordringar	11	36 958	37 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	574 877	546 713
		<u>7 890 256</u>	<u>18 729 106</u>
Kassa och bank	13	39 920	26 616
Summa omsättningstillgångar		<u>7 930 176</u>	<u>18 755 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>147 027 530</u>	<u>109 439 215</u>

S.O.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		2 296 368	2 211 488
		<u>3 918 668</u>	<u>3 833 788</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		10 212 794	7 178 232
Årets resultat		3 276 022	3 119 442
		<u>13 488 816</u>	<u>10 297 674</u>
Summa eget kapital		<u>17 407 484</u>	<u>14 131 462</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	90 000 000	60 550 999
		<u>90 000 000</u>	<u>60 550 999</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 024 683	22 945 396
Leverantörsskulder		731 167	8 704 412
Skatteskulder		33 395	25 715
Övriga kortfristiga skulder	15	1 071 985	1 126 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 758 816	1 954 265
		<u>39 620 046</u>	<u>34 756 754</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>129 620 046</u>	<u>95 307 753</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>147 027 530</u>	<u>109 439 215</u>

20

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 276 022	3 119 442
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 920 994	1 920 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 197 016	5 040 436
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 232	-12 488
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 215 995	8 727 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 046 211	13 755 786
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-50 334 854	-31 269 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 334 854	-31 269 340
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	42 934 604	28 235 800
Amortering av långfristiga skulder	-406 316	-1 012 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 528 288	27 223 484
Årets kassaflöde	-10 852 777	9 709 930
Likvida medel vid årets början	18 162 735	8 452 805
Likvida medel vid årets slut	7 309 958	18 162 735
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB	7 270 038	18 136 119
Kassa och bank	39 920	26 616
	7 309 958	18 162 735

90,

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	3	2094
Ombyggn, radonåtgärd	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggn, garage	Komponentavskrivning	2,5	2053
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2056
Ombyggn, bergvärme	Komponentavskrivning	5	2036
Markanläggning, mijöhus	Linjär	5	2036
Ombyggn, hussocklar	Komponentavskrivning	5	2037

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 688 383 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	238 000	236 500
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	10 500	7 500
Utbildning och konferenser	625	-
Sociala kostnader	51 933	53 881
	312 058	308 881

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	11 913 345	11 566 080
Hysesintäkter lokaler	109 620	139 661
Hysesintäkter garage och p-platser	1 211 787	1 179 530
Försäkringsersättning	46 424	-
Intäkter el	659 513	640 289
Övriga intäkter	187 756	141 348
	14 128 445	13 666 908
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-82 404	-82 404
	14 046 041	13 584 504

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	721 663	729 451
Löpande underhåll	746 006	604 546
El	1 972 594	1 701 020
Uppvärmning	668 598	661 947
Vatten	745 060	791 910
Sophämtning	416 368	452 518
Fastighetsförsäkring	259 616	229 174
Städning	262 476	265 726
Förvaltningskostnader	1 049 945	1 025 163
Extern revision	21 750	21 126
Personalkostnader	312 058	308 881
Kabel-TV	106 816	92 184
Bredband	28 425	23 820
Vinterskötsel	168 130	54 989
Övrig drift	106 463	95 888
	7 585 968	7 058 343

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Underhåll gemensamma utrymmen, ytskikt	243 327	-
Underhåll tvättutrustning	-	135 405
Underhåll tak	-	112 500
Underhåll fasader	-	63 141
Underhåll markytor	49 246	98 324
Underhåll övrigt	-	94 750
	292 573	504 120

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 879 706	1 879 706
Markanläggningar	41 288	41 288
	<u>1 920 994</u>	<u>1 920 994</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 823	9 641
Övriga ränteintäkter	413	322
	<u>11 236</u>	<u>9 963</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	518 106	536 564
Övriga räntekostnader	1 009	80
	<u>519 115</u>	<u>536 644</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 501 706	76 501 706
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>76 501 706</u>	<u>76 501 706</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 380 466	-19 500 760
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 879 706	-1 879 706
	<u>-23 260 172</u>	<u>-21 380 466</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>53 241 534</u>	<u>55 121 240</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	178 000 000	178 000 000
Byggnader - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<u>183 000 000</u>	<u>183 000 000</u>
Mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Mark - lokaler	3 910 000	3 910 000
	<u>120 910 000</u>	<u>120 910 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>303 910 000</u>	<u>303 910 000</u>

90

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	825 754	825 754
	<u>825 754</u>	<u>825 754</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-165 151	-123 863
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 288	-41 288
	<u>-206 439</u>	<u>-165 151</u>
Redovisat värde vid årets slut	619 315	660 603

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	31 937 590	668 250
Årets anskaffningar, renovering rörstammar	48 649 902	31 269 340
Årets anskaffningar, Passersystem	1 684 952	-
Redovisat värde vid årets slut	82 272 444	31 937 590

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	242	792
Övriga kortfristiga fordringar	36 716	36 716
	<u>36 958</u>	<u>37 508</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	23 069	23 052
Fastighetsförsäkring	284 748	252 091
Vidarefakturerering el medlemmar sep-dec	242 342	271 570
Övrigt	24 718	-
	<u>574 877</u>	<u>546 713</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	39 920	26 616
	<u>39 920</u>	<u>26 616</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	3798	1,55	2022-03-01	1 249 500	1 249 500
Stadshypotek	3800	1,46	2022-03-01	5 812 500	6 062 500
Stadshypotek	81921	1,1	2021-03-01	-	7 605 396
Stadshypotek	111648	0,83	2021-07-30	-	7 000 000
Stadshypotek	105868	0,83	2021-06-30	-	8 500 000
Stadshypotek	162112	0,87	2022-03-01	10 962 683	11 078 999
Nordea	39758220322	0,9	2026-05-20	26 000 000	-
Nordea	39758239236	0,39	2022-10-06	18 000 000	-
Nordea	3978 89 92544	0,85	2024-06-19	22 000 000	22 000 000
Nordea	3978 82 62530	0,57	2023-11-15	20 000 000	20 000 000
Nordea	39798278925	0,74	2025-02-19	22 000 000	-
				<u>126 024 683</u>	<u>83 496 395</u>
Nästa års beräknade amortering				-366 316	-526 316
Nästa års omförhandling				<u>-35 658 367</u>	<u>-22 419 080</u>
Kortfristig del				-36 024 683	-22 945 396
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				90 000 000	60 550 999
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				124 193 103	80 864 815

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	130 322 500	87 588 500
Varav obelånade	<u>-1 732 000</u>	<u>-1 732 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	128 590 500	85 856 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	1 941	550
Inre fond	971 594	1 027 166
Övriga kortfristiga skulder	<u>98 450</u>	<u>99 250</u>
	1 071 985	1 126 966

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 177 048	1 157 285
Upplupna räntekostnader	67 652	31 515
Upplupen el	253 799	232 043
Upplupen vatten	64 402	82 317
Upplupen värme	108 990	100 733
Upplupen sophämtning	23 287	28 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>63 638</u>	<u>321 998</u>
	1 758 816	1 954 265

Sollentuna 2022-03-31



Lars-Erik Görjevik



Håkan Persson



Maria Herger



Margaretha Svanborg



Pelle Bengtsson



Mikael Lund Svärth



Joel Dahlen

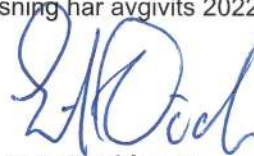


Rochdi Belajouza

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-14



Annika Becker
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 på fel, 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 fel, 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 Sjöhästen för år 2021 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Sollentuna den 28/11 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Annika Becker

Av föreningen vald revisor



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor