



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Edet 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 Edet i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769618-2232 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 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klockarbacken 1		1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Klockarbacken 1, i Huddinge kommun, ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	592
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5674
12	lägenheter (hyresrätt)	648
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	176
14	garageplatser	0
67	p-platser	0
1	föreningslokal	0
1	övernattningslägenhet	0
Totalt 201 objekt		7090

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Tancred	Ordförande	2021-07-06	
Christian Nilsson	Ordförande	2019-06-19	2021-07-06
Eva Källström	Ledamot	2020-09-24	
Lillan Prakt	Ledamot	2021-07-06	
Maria Thöyrä	Ledamot	2017-12-08	
Charlotta Börjesson	Ledamot	2020-09-24	
Madeleine Jakobsson	Ledamot	2018-06-05	
Yamile Sandqvist	Ledamot	2018-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotta Börjesson, Eva Källström och Yamile Sandqvist,

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Charlotta Börjesson, Madeleine Jakobsson, Monica Tancred.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

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

Valberedning har varit: Molly Trygge och Pernilla Hillstedt valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15 och 2021-06-23.

På första stämman deltog 14 medlemmar via poströstning, varav en via fullmakt och på andra stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%,

Beslut att inte göra någon jusering av årsavgiften fr o m 2022-01-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2021-05-24 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

De senaste åren har följande större åtgärder utförts.

Årtal	Ändamål
2020	Dränering av hus E
2020	Renovering av lekplats

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

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av trapphus, ny sophanteringslösning
2023	Renovering hyresrätter, asfaltering, målning parkeringsrutor
2024	Tvättstugor, laddningsstation elbilar
2025	Gräsytor och buskar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	211	294	221	164	162
Skuldsättning, kr/kvm	7 038	7 071	7 127	7 173	7 219
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	194	174	184	184	177
Driftskostnad, kr/kvm	547	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	830	813	815	803
Totala intäkter, kr/kvm	895	908	887	881	866
Nettoomsättning, tkr	6 345	6 441	6 289	6 244	6 138
Resultat efter finansiella poster, tkr	-771	-154	-624	-873	-886
Soliditet, %	60	60	60	59	59

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 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 346 035	0	980 011	74 326 046
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 975 563	0	1 219 989	10 195 552
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 558 990	0	617 600	3 176 590
S:a bundet eget kapital, kr	84 880 588	0	2 817 600	87 698 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 200 061	-153 760	-617 600	-8 971 421
Årets resultat, kr	-153 760	153 760	-770 927	-770 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 353 821	0	-1 388 527	-9 742 348
S:a eget kapital, kr	76 526 767	0	1 429 073	77 955 840

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 713 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 400 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	-8 353 821
Årets resultat, kr	-770 927
Reservation till underhållsfond, kr	-713 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 742 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 742 348

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>6 344 756</u>	<u>6 440 968</u>
Summa rörelseintäkter		6 344 756	6 440 968

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 875 368	-3 267 205
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 416	-143 938
Underhåll enligt plan	Not 5	-95 400	-57 916
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-185 397	-220 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 174 649	-2 180 553
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>0</u>	<u>-40 434</u>
Summa rörelsekostnader		-6 472 231	-5 911 028

Rörelseresultat**-127 475** **529 940****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 790	8 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-652 242</u>	<u>-692 408</u>
Summa finansiella poster		-643 452	-683 700

Årets resultat**-770 927** **-153 760**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 14	119 042 638	121 217 287
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 042 638	121 217 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		119 043 138	121 217 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		35 962	9 805
Avräkningskonto HSB		7 875 119	4 315 459
Övriga kortfristiga fordringar		47 442	59 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	313 098	282 975
Summa kortfristiga fordringar		8 271 621	4 667 316
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 061 075	2 054 910
Summa kassa och bank		2 061 075	2 054 910
Summa omsättningstillgångar		10 332 696	6 722 226
Summa tillgångar		129 375 833	127 940 013

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 326 046	73 346 035
Upplåtelseavgifter		10 195 552	8 975 563
Fond för yttre underhåll		3 176 590	2 558 990
Summa bundet eget kapital		87 698 188	84 880 588
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 971 421	-8 200 061
Årets resultat		-770 927	-153 760
Summa ansamlad förlust		-9 742 347	-8 353 821
Summa eget kapital		77 955 841	76 526 767
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 440 037	36 100 645
Summa långfristiga skulder		33 440 037	36 100 645
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 461 004	14 030 352
Leverantörsskulder		573 168	388 728
Aktuell skatteskuld	Not 15	23 764	46 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 497	43 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	889 523	803 977
Summa kortfristiga skulder		17 979 955	15 312 600
Summa skulder		51 419 992	51 413 245
Summa eget kapital och skulder		129 375 833	127 940 013

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-770 927	-153 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 174 649	2 180 553
Övriga poster, utrangering byggnad	0	40 434
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 403 723</u>	<u>2 067 227</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 645	11 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	236 703	-119 716
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 595 781</u>	<u>1 959 396</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 391 453
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 391 453</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-229 956	-398 620
Inbetalda insatser/upplåtelser	2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 970 044</u>	<u>-398 620</u>
Årets kassaflöde	3 565 825	-830 677
Likvida medel vid årets början	6 370 369	7 201 046
Likvida medel vid årets slut	9 936 194	6 370 369

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och sparkonto hos SBAB 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 2 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 5 % per år.

Avskrivning Installationer

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 10 % 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.

Fastighetskatt / 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	4 808 781	4 651 320
	Årsavgifter lokaler	73 968	71 808
	Hysesintäkt bostäder	847 740	861 244
	Hysesintäkt lokaler	241 186	490 432
	Hysesintäkt garage och bilplatser	261 024	248 057
	Hysesintäkt övrigt	8 800	14 250
	Hysesrabatter	-20 160	0
	Övriga intäkter i verksamheten	85 702	75 508
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 488	20 532
	Övriga fakturerade kostnader	1 500	2 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 727	5 817
		6 344 756	6 440 968
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-333 038	-188 878
	El	-165 514	-159 048
	Uppvärmning	-989 165	-871 961
	Vatten	-220 138	-205 678
	Renhållning	-246 804	-242 963
	Bevakningskostnader	-7 500	0
	TV, bredband, iptelefoni	-46 244	-46 215
	Obligatoriska besiktningar	-4 778	-14 500
	Serviceavtal	-58 781	-58 748
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-863 270	-676 855
	Förvaltningskostnader	-420 578	-411 764
	Försäkringar	-90 138	-82 549
	Fastighetsskatt	-238 797	-235 407
	Övriga driftskostnader	-190 622	-72 640
		-3 875 368	-3 267 205
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 575	-10 750
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 390	-22 472
	Föreningsverksamhet	-4 171	-392
	Utbildning		-3 250
	Kontorsutrustning och -material	-397	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 627	-11 085
	Konsulter	0	-17 800
	Förbrukningsinventarier	-3 000	-6 000
	Medlemsavgifter HSB	-57 110	-57 110
	Stämma och styrelse	-22 146	-15 080
		-141 416	-143 938
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-22 900
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-95 400	0
	Underhåll installationer	0	-25 190
	Underhåll garage och bilplatser	0	-9 826
		-95 400	-57 916

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-132 160	-132 216
Övriga arvoden	-9 540	-34 130
Revisionsarvode	-4 150	-4 150
Sociala avgifter	-39 547	-50 486
	<u>-185 397</u>	<u>-220 982</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 045 746	-2 039 275
Markanläggningar	-128 903	-128 903
Maskiner och inventarier	0	-12 374
	<u>-2 174 649</u>	<u>-2 180 553</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-40 434
	<u>0</u>	<u>-40 434</u>

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 937 403	99 498 872		
	Årets försäljning, utrantering byggnad	0	-46 600		
	Årets investering byggnader	0	1 485 131		
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 671 739	765 417		
	Årets investering markanläggning	0	906 322		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 065 083	135 065 083		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 450 996	-11 417 886		
	Årets försäljning, utrantering byggnad	0	6 166		
	Årets avskrivningar byggnader	-2 045 746	-2 039 275		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-396 799	-267 896		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-128 903	-128 903		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 022 445	-13 847 795		
	Utgående bokfört värde	119 042 638	121 217 287		
	Bokförda värden byggnader	85 440 661	87 486 407		
	Bokförda värden mark	32 455 941	32 455 941		
	Bokförda värden markanläggningar	1 146 037	1 274 940		
	Fastighetsbeteckning:	Klockarbacken 1			
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	54 000 000	41 000 000	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	3 525 000	3 868 000	7 393 000	7 393 000
		57 525 000	44 868 000	102 393 000	102 393 000
Not 10	Maskiner och inventarier				
	Ingående anskaffningsvärden	533 718	533 718		
	Utgående anskaffningsvärden	533 718	533 718		
	Ingående avskrivningar	-533 718	-521 344		
	Årets avskrivningar	0	-12 374		
	Utgående avskrivningar	-533 718	-533 718		
	Utgående bokfört värde	0	0		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 098	282 975		
		313 098	282 975		

Not 13 Bank			
SBAB		2 061 075	2 054 910
		<u>2 061 075</u>	<u>2 054 910</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,49%	2022-09-30	16 223 000	30 000
Stadshypotek AB	1,12%	2023-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	1,30%	2024-12-30	4 625 000	100 000
Stadshypotek AB	0,95%	2024-09-30	7 252 645	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-12-01	7 160 144	71 600
Stadshypotek AB	1,53%	2026-12-01	6 640 252	66 404
			49 901 041	268 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 440 037
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 072 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	48 561 021

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	53 500 000	53 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>53 500 000</u>	<u>53 500 000</u>

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		23 764	46 292
		<u>23 764</u>	<u>46 292</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		19 475	40 851
Övriga kortfristiga skulder		13 022	2 400
		<u>32 497</u>	<u>43 251</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		229 889	183 933
Upplupna räntekostnader		82 328	72 520
Upplupen revision		10 200	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror		491 568	511 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 538	25 620
		<u>889 523</u>	<u>803 977</u>

Not 18 Eventualförpliktelser

Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Charlotta Börjesson

Eva Källström

Lillan Prakt

Madeleine Jakobsson

Maria Thöyrä

Monica Tancred

Yamile Sandqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits

Peter Karlsson
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edet i Huddinge, org.nr. 769618-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edet 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 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 Edet 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 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

Peter Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

MONICA TANCRED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 07:03:06



EVA KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 08:18:55



YAMILE SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 19:14:11



MADELEINE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 11:50:20



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 17:34:14



LILLAN PRAKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 09:26:18



CHARLOTTA BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 14:27:56



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:09:00



PETER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 21:31:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:10:56



PETER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 10:40:37

