



Org Nr: 712400-0808

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Org.nr: 712400-0808

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Tyresö kommun:

Siken 3  
Siken 4  
Siken 5  
Siken 6  
Siken 7  
Siken 8

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	273	19 500
Lokaler	13	316
Parkeringar och garageplatser	164	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningens fastigheter Siken 3,4,5,7 och 8 äger 20% var av gemensamhetsanläggningen Gäddan 5:2 (garageområde)

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2% 2021-07-01 och kommer höjas med 2% från och med 2022-07-01.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Hiss	Renovering av hissar
2022	Krypgrund	Renovering av krypgrund vid Sikvägen 2-6
2021-2022	Fjärrvärme	Vattenfall byter ut fjärrvärmeledningar fram till samtliga bostadshus
2021-2022	Trapphus	Digitala anslagstavlor i samtliga entréer- Uppkoppling färdigställs 2022
2021-2022	Belysning	Byte av samtliga armaturer/ljuskällor till LED
2021-2022	Undercentraler	Renovering av ej utbytta komponenter och ytskikt
2022	Tvättstugor	Kompletteringsmålning efter utbyte av tilluftsfläktar
2022	Parkering	Installation av laddstolpar
2022	Lokal	Föreningslokalen 12B - Renovering av två toaletter
2022	Källare	Källarvåning Sikvägen 8-12 - Renovering av toalett i nedre källargång
2022	Fasad	Fasad - Socklar skall putsas och målas om
2022	Utemiljö	Upprustning av båda lekplatserna
2022	Utemiljö	Uppfräschning av befintliga bord och bänkar
2023	Fönster	Fönster
2023	Balkonger	Balkongsidorna målas om
2025	Tvättstugor	Byte av tvättmaskiner

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1981-1982	Fasad/Balkonger	Renovering av tak och balkonger
1987	Fönster	Byte av fönster
1996-1997	Stammar	Byte av stammar
2011-2012	Tak	Renovering tak
2021	Byggnad	Energideklaration färdigställd
2021	Byggnad	Radonmätning färdigställd
2021	Ventilation	Ventilation - Byte av samtliga tilluftsfläktar (15 st) färdigställd

### Övriga väsentliga händelser

Komplettering av sittbänkar som står utomhus året runt.  
Tv samt ljudanläggning har installerats i Föreningslokalen 12B.  
Nya bord till Föreningslokalen 12B.  
Utökade öppettider i grovsoprum.  
Utökad desinficering av gemensamhetsutrymmen (trapphus, hiss, entréer).

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Deadline för poströster sattes till 2021-06-08.  
På stämman deltog 104 medlemmar: Styrelsen har, med stöd av Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, beslutat att föreningsstämman ska hållas med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara. 104 röstberättigade medlemmar upptogs i röstlängden.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2021-01-01 fram till stämman 2021-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Hägg	Ledamot
Christina Persson	Ledamot
Kerstin Lindberg	Ledamot
Irene Sjögren	Ledamot
Roland Bengtsson	Ledamot
Emma Ekholm	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot

### Suppleanter

Jessica Öfversten

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Under perioden från stämman 2021-06-10 till 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Christina Persson	Ledamot
Irene Sjögren	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Kerstin Fuhr	Ledamot
Kerstin Lindberg	Ledamot
Mikael Hägg	Ledamot
Patrick Williams	Ledamot
Yvonne Berg	Ledamot
Emma Ekholm (avgick 2021-09-02)	Ledamot

Suppleanter

Jessica Öfversten (avgick 2021-09-04)

Anna-Lena Malmberg (avgick 2021-08-25)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Hägg, Kerstin Lindberg, Christina Persson Irene Sjögren och Yvonne Berg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Hägg, Christina Persson, Kerstin Lindberg och Irene Sjögren. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Natali Arzoumalian Föreningsvald ordinarie

Leif Bratt Föreningsvald suppleant

Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kay Johansson.

### Valberedning

Valberedningen består av Christina Bratt, Peer Hasslund, Sandra Grethe Gustafsson och Anders Berg.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 337 (330) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 18 (39) överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	185	203	182	119	104
Skuldsättning, kr/kvm	1 081	1 117	1 153	1 189	1 219
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%	2%
Energikostnad, kr/kvm	194	189	197	194	188
Driftskostnad, kr/kvm*	504	472	492	499	497
Årsavgifter, kr/kvm	644	631	619	601	589
Totala intäkter, kr/kvm*	705	692	691	639	625

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	14 450	14 176	14 251	13 244	12 603
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 197	2 840	2 078	1 342	448
Soliditet %	52%	50%	46%	43%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		14 449 669
Rörelsekostnader	-	11 971 261
Finansiella poster	-	281 081
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 197 328</b>
Planerat underhåll	+	443 756
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 017 722
<b>Årets sparande</b>		<b>3 658 806</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>185</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	994 700	0	14 990 765	5 616 198	2 840 017
Reservering till fond 2021			978 000	-978 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-443 756	443 756	
Balanserad i ny räkning				2 840 017	-2 840 017
Årets resultat					2 197 328
Belopp vid årets slut	994 700	0	15 525 009	7 921 971	2 197 328

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 456 215
Årets resultat	2 197 328
Reservering till underhållsfond	-978 000
Ianspråktagande av underhållsfond	443 756
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>10 119 298</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>10 119 298</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 449 669	14 175 503
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-9 580 651	-8 989 757
Övriga externa kostnader	Not 3	-405 495	-417 409
Planerat underhåll		-443 756	-281 822
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-523 636	-461 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 017 722</u>	<u>-898 399</u>
Summa rörelsekostnader		-11 971 261	-11 048 929
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 478 408</b>	<b>3 126 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 808	43 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-323 889</u>	<u>-330 341</u>
Summa finansiella poster		-281 081	-286 557
<b>Årets resultat</b>		<b>2 197 328</b>	<b>2 840 017</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 704 244	31 721 966
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 216 997	0
		<u>34 921 241</u>	<u>31 721 966</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 921 741</u>	<u>31 722 466</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		107 024	49 260
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 607 828	8 573 824
Placeringskonto HSB Stockholm		5 003 515	255
Övriga fordringar	Not 10	282	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	787 431	722 350
		<u>8 506 080</u>	<u>9 346 640</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	8 000 000
Kassa och bank	Not 13	317	3 818
Summa omsättningstillgångar		<u>16 506 397</u>	<u>17 350 458</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>51 428 138</u></b>	<b><u>49 072 924</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	994 700	994 700
Yttre underhållsfond	<u>15 525 009</u>	<u>14 990 765</u>
	16 519 709	15 985 465
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 921 971	5 616 198
Årets resultat	<u>2 197 328</u>	<u>2 840 017</u>
	10 119 298	8 456 215
Summa eget kapital	<u>26 639 007</u>	<u>24 441 680</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>13 818 389</u>	<u>13 983 389</u>
	13 818 389	13 983 389
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 595 520	8 148 520
Leverantörsskulder	568 655	660 215
Skatteskulder	38 952	33 303
Övriga skulder	Not 16 71 400	54 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 696 215</u>	<u>1 751 684</u>
	10 970 742	10 647 855
Summa skulder	24 789 131	24 631 244
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>51 428 138</u></b>	<b><u>49 072 924</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 197 328	2 840 017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 017 722	898 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 215 050	3 738 415
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 176	5 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	875 887	-493 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 968 761	3 250 232
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 216 997	-2 386 477
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 216 997	-2 386 477
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-718 000	-718 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-718 000	-718 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-966 236</b>	<b>145 755</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 577 897</b>	<b>16 432 141</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 611 660</b>	<b>16 577 897</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 549 918	12 311 790
Individuell mätning el	529 462	509 185
Hyror	866 806	838 049
Bredband	409 500	409 500
Övriga intäkter	131 757	145 430
Bruttoomsättning	<u>14 487 443</u>	<u>14 213 954</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 475	-37 025
Hyresförluster	<u>-3 299</u>	<u>-1 426</u>
	<b>14 449 669</b>	<b>14 175 503</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 685 580	1 391 902
Reparationer	1 083 518	688 659
El	1 400 807	1 250 305
Uppvärmning	1 853 784	2 072 581
Vatten	1 111 671	938 029
Sophämtning	434 817	444 486
Fastighetsförsäkring	338 921	326 201
Kabel-TV och bredband	508 488	514 148
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	463 937	455 747
Förvaltningsarvoden	648 042	809 321
Övriga driftkostnader	51 086	98 378
	<u>9 580 651</u>	<u>8 989 757</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	12 164	15 001
Hyror och arrenden	6 438	5 885
Förbrukningsinventarier och varuinköp	129 485	109 638
Administrationskostnader	146 491	88 620
Extern revision	21 000	23 438
Konsultkostnader	10 938	95 846
Medlemsavgifter	78 980	78 980
	<u>405 495</u>	<u>417 409</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	416 500	354 750
Revisionsarvode	11 900	11 950
Övriga arvoden	2 000	11 950
Löner och övriga ersättningar	0	4 000
Sociala avgifter	93 236	78 893
	<b>523 636</b>	<b>461 543</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 916	3 191
Ränteintäkter HSB bunden placering	39 761	40 294
Övriga ränteintäkter	132	299
	<b>42 808</b>	<b>43 784</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	321 345	330 291
Övriga räntekostnader	2 544	50
	<b>323 889</b>	<b>330 341</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	61 284 438	58 897 961
Anskaffningsvärde mark	1 153 000	1 153 000
Årets investeringar	0	2 386 477
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 437 438</b>	<b>62 437 438</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-30 715 472	-29 817 073
Årets avskrivningar	-1 017 722	-898 399
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 733 194</b>	<b>-30 715 472</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 704 244</b>	<b>31 721 966</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 157 000	3 157 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	3 406 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>236 563 000</b>	<b>236 563 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar</b>		
Årets investeringar	4 216 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>4 216 997</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	282	951
	<b>282</b>	<b>951</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	782 131	717 050
Upplupna intäkter	5 300	5 300
	<b>787 431</b>	<b>722 350</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	8 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	317	3 818
	<b>317</b>	<b>3 818</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut      Lånenummer      Ränta      Villkorsändr dag      Belopp		
	Stadshypotek AB      473553      0,35%      2022-03-01      7 430 520		553 000
	Swedbank      2753924600      2,34%      2025-09-25      4 335 000		51 000
	Swedbank      2854267503      1,73%      2024-09-25      5 720 000		65 000
	Swedbank      2856746744      2,37%      2025-09-25      3 928 389		49 000
		21 413 909	718 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		17 823 909
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>13 818 389</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	45 571 000	45 571 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 595 520	8 148 520
		<b>7 595 520</b>	<b>8 148 520</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	0	921
	Källskatt	71 400	53 212
		<b>71 400</b>	<b>54 133</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	20 276	19 924
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 256 761	1 193 729
	Övriga upplupna kostnader	1 419 178	538 031
		<b>2 696 215</b>	<b>1 751 684</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Christina Persson

.....  
Irene Sjögren

.....  
Kay Johansson

.....  
Kerstin Fuhr

.....  
Kerstin Lindberg

.....  
Mikael Hägg

.....  
Patrick Williams

.....  
Yvonne Berg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Natali Arzoumalian

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laken i Tyresö, org.nr. 712400-0808

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laken i Tyresö 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende 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 uppger, 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.

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Laken i Tyresö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natali Arzoumalian  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL HÄGG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 09:00:31



**CHRISTINA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 11:21:59



**PATRICK WILLIAMS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 22:26:19



**KERSTIN FUHR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 10:38:27



**KAY JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 10:14:12



**IRENE SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 07:45:43



**YVONNE BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 12:26:07



**KERSTIN LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 11:02:24



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 11:10:51



**NATALI ARZOUMALIAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 06:36:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 11:11:29



**NATALI ARZOUMALIAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 06:38:13

