



Foto: Stefan Malmström

HSB:s BRF Drejö i Kista ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Organisationsnummer 716 416-3888

Årsredovisning för år 2022

Styrelsen för **HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm** avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens förvaltningsberättelse

- 1.....Verksamheten
- 2.....Föreningens byggnader
- 3.....Väsentliga händelser under & efter verksamhetsåret
- 4.....Pågående eller framtida planerat underhåll
- 5.....Tidigare genomfört planerat underhåll
- 6.....Föreningsstämma
- 7.....Styrelse
- 8.....Ekonomi
- 9.....Om bokslutets noter
- 10....Medlemsinformation
- 11....Kapitalskuld och räntekostnader
- 12....Fastighetslån
- 13....Förändring av eget kapital
- 14....Flerårsöversikt
- 15....Förslag till disposition av årets resultat

Bokslut

- 1.....Resultaträkning
- 2.....Balansräkning
- 3.....Kassaflödesanalys
- 4.....Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga boslutskommentarer
- 5.....Noter

Revisionsberättelse

- 1.....Rapport om årsredovisningen
- 2.....Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Illustration

- Diagram över
Totala kostnader
Fördelning driftskostnader

1 VERKSAMHETEN

1.1 OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 1976-01-29.

Bygglov erhöles 1977-01-27.

Tomträtterna uppläts 1977-04-01.

Den ekonomiska planen är daterad 1977-08-29, och godkändes 1978-01-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

1.2 OM VERKSAMHETEN

Utdrag ur föreningens stadgar:

”Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.”

1.3 STADGAR

Nu gällande stadgar registrerades 2019-02-22 av Bolagsverket.

1.4 FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna Vejle 1, Helsingör 1 och Helsingör 2 i Stockholm, Stockholms län, med adresser med udda nummer på Vejlegatan 1-9, och jämna nummer på Helsingörsgatan 4-32. Byggnaderna uppfördes under andra halvan av 1970-talet, och inflyttning skedde våren 1978. Värdeår är 1978.

Marken innehas med tomträtt. Sammanlagd tomtyta är 18 035 kvm.

Tomträttsavtalet löper till 2037-03-31. Avgälden omförhandlas 2027-03-31

1.5 FÖRSÄKRING

Föreningens fastigheter var från 2021-01-01 försäkrade till fullvärde hos Folksam (Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt fullserviceavtal för skadedjursbekämpning hos Anticimex.

Det är mycket viktigt att medlemmen har hemförsäkring. Styrelsen rekommenderar med eftertryck att medlemmen tecknar bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

1.6 SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i Kista Sopsugssamfällighetsförening, som ansvarar för hanteringen av hushållssopor. Föreningens andel i samfälligheten är 8,3067 % (28 107 enheter av totalt 338 364)

1.7 AVTAL MED HSB STOCKHOLM

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om

- Ekonomiförvaltning
- Administrativ förvaltning
- Fastighetsskötsel
- Skötsel av Mark & Trädgård, inkl snöröjning och halkbekämpning

1.8 SERVICEAVTAL

Serviceavtal har Brf Drejö med

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| • HSB Jouren | jourmontör |
| • eGain Sweden | värmestyrning |
| • Nynäs Tak Entreprenad | taktillsyn |
| • EMJ Entreprenad | journöskottning på tak |
| • Hissgruppen Sverige | hissar |
| • Assa Abloy Entrance Systems | garageportar |
| • Aircano | ventilation |
| • SafeTeam | passage - & bokningssystem |

1.9 ÖVRIGA AVTAL

- Från 2021-01-01 har städning av trappor etc skötts av **Västerorts Städservice AB**.
- Parkeringsövervakning sköts av **Aimo Park Sweden AB**.
- Föreningen anlitar **Leif Bolander & Co AB**, försäkringsrådgivare och skadekonsult.
- Föreningen har avtal om störmingsjour med **Säkerhet Ordningsbevakning SOB AB**

Besiktningar

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| • HSB Stockholm | lekplatser |
| • DEKRA | hissbesiktning |
| • Assa Abloy Entrance Systems | garageportar |

Leverantör

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Tele2 Sverige (som köpt ComHem) | kabel-TV |
| • Stockholms Stadsnät | bredband |
| • Stockholm Vatten | vatten/avlopp |
| • Stockholm Exergi | fjärrvärme |
| • Fortum Markets AB | elektricitet |
| • Ellevio | elnät |
| • Anticimex | bekämpning av råttor |

2 FÖRENINGENS BYGGNADER

I föreningens byggnader finns

Objekt	antal	kvm
Bostadsrätter	245	17 981
Lokaler	6	3 095
Förråd	6	107
Garageplatser	247	

Föreningen har i stjärnhusen:

6 ettor om 36,5
 8 ettor om 53,5 kvm
 66 tvåor mellan 45 och 47,5 kvm
 86 treor mellan 77 och 81,5 kvm
 45 fyror mellan 100 och 100,5 kvm
 6 sexor på 118 kvm i två etage
 3 sjuor mellan 132 och 133,5 kvm i två etage

Föreningen har i terrasshuset:

9 tvåor mellan 48,5 och 60,5 kvm
 11 treor mellan 81 och 83,5 kvm
 1 fyra om 100,5 kvm
 3 femmor mellan 105,5 och 111,5 kvm

Föreningen hyr ut följande lokaler:

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning	1115 kvm
matkanonen kista	874 kvm
Nordwingen (Kista Möbler) (avslutat hösten 2022)	500 kvm
Kista klippotek	231 kvm
HSB Stockholm	256 kvm
Lennart Johansson	119 kvm

Föreningen har fyra kallgarage med adresser Vejlegatan 1 och 3 och Helsingörsgatan 6 och 22 med sammanlagt 161 bilplatser.

Föreningen har två varmgarage belägna på adresserna Vejlegatan 5 och Helsingörsgatan 18 med sammanlagt 86 bilplatser.

Föreningen har 68 små källarförråd (gallerburar) som hyrs av medlemmar.

I föreningen finns 3 cykelrum (Helsingörsgatan 10, 14-16, 30-32).

För gemensamt bruk finns två tvättstugor (Helsingörsgatan 16 och 32) som kan bokas av föreningens medlemmar. De har vardera 5 tvättmaskiner, centrifug, 2 torktumlare, 2 torkskåp, och mangel.

Föreningen har en lokal, med två rum och ett pentry, som kan hyras av föreningens medlemmar, före enkla fester och barnkalas. Där finns även en bastu.

Barnvagnsrum finns i Helsingörsgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28, 30, 32.

Föreningen har ett skyddsrum på Helsingörsgatan 18 och ett på Vejlegatan 9.

3 VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER & EFTER RÄKENSKAPSÅRET

3.1 ÅRSavgifter

De senaste höjningarna av årsavgiften har varit:

2023-01-01	8 %
2022-01-01	4 %
2021-01-01	7 %
2020-01-01	4 %.
2019-01-01	8 %
2018-01-01	3 %
2016-01-01	5 %
2015-07-01	4 %
2014-07-01	4 %
2013-01-01	2,5 %
2012-01-01	4 %

3.2 BESIKTNINGAR

Fastighetsbesiktning genomfördes 2022-10-04. Medverkande var från Brf Drejö Bertil Forsberg, och från HSB Stockholm fastighetsförvaltaren Sara Halef, fastighetsskötaren Rahim Faisal.

Markbesiktning genomfördes 2022-05-17 och 2022-09-27. Medverkande både under vårbesiktningen och höstbesiktningen var från HSB Stockholm Susanne Flyberg, från Azalea Mark och Trädgård Malin Andersson och från föreningen Barbro Westlund, Anna-Maria Ingerö, och Bertil Forsberg.

Dekra Industrial genomförde besiktning av **hissar** 2022-08-31

Årlig säkerhetsbesiktning av **lek miljöer** genomfördes 2022-11-17 av HSB Mark & Trädgård.

Installationsbesiktning av ny lekplats gjordes 2022-10-27

3.3 TILLSYN AV SKYDDSRUM

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap utförde 2022-11-15 tillsyn av skyddsrummen.

3.4 HYRESFÖRLUST

Vår hyresgäst sedan 2003, Nordwingen AB, som haft lager och bedrivit möbelförsäljning på Vejlegatan, försattes i konkurs av Solna Tingsrätt 2022-09-19. Föreningen drabbas dels av förlorade intäkter, dels av kostnader för iordningsställande av lokalen.

3.5 RENOVERING I MATKANONEN

På grund av skador i föreningens lokal på Vejlegatan som hyrs av *matkanonen kista AB* utförs under år 2023 en omfattande renovering som kommer att belöpa på över 10 miljoner kr.

3.6 VATTENSKADOR

Vattenskadorna de senaste åren har haft många olika orsaker. Många gånger har skador uppkommit till följd av bristande tätskikt. Skador har skett både i gamla badrum, där renovering borde ha gjorts, och i nyrenoverade badrum, där renovering gjorts på felaktigt sätt.

Oroväckande är de många skador som vållas av hantverkare, yrkesmän eller klåpare, hur det nu kommer sig: av okunnighet, oförmåga, slarv, eller vårdslöshet.

Vi har konstaterat att konstruktionen, som innebär att dagvattnet leds in i huset stället för att ledas bort från huset, har lett till problem, något som vi kommer att beakta vid omläggning av taken.

Vi har också uppmärksammat problem dels på varmvattencirkulationen där den vänder, näst högst upp under huset, dels takbeläggningen.

Vi kommer att noga analysera problemen med varmvattencirkulationen och terrasserna

Vattenskador	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014.
TOTALT	7	9	8	13	4	12	4	7	4.
Varmvattencirkulation	1	1	2					1	
Köksblandare								1	
Diskmaskinanslutning				2		1			
Dränering		1				1			
Handhavande			1	1			1		
Hantverkare	2	3	2	2	1				
Avloppsstopp					1	1	2	1	1
Tätskikt	3	3		1		6		2	3
Takläcka				2	1	1		1	
Värmeledning	1							1	
Byggkonstruktionsfel				4		1			
Terrass		1				1			
Radiatorventil				1	1				
Takavvattning			1						
Diskho-avlopp			2				1		
KOSTNAD (tkr)	1 391	575	1 737	1 439	674	1 460	631	361	111

3.7 INRE FOND

Föreningen har tidigare år gjort avsättning till inre fond, för medlem att nyttja till underhåll av lägenheten. Under 2021 har avsättningen till inre fond upphört. Medlem som har medel på inre fonden kan som tidigare ta ut dem för underhåll av lägenheten.

4 PÅGÅENDE ELLER FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

Pågående eller framtida planerat underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd

2023	Tappvarmvatten	Byte & injustering av stamventiler
2023	Avlopp	Byte rörböjar
2023	Tekniska utrymmen	Utbyte lås
2023	Livsmedelsbutiken	Renovering av personalutrymmen/köttthantering
2023	Balkonger	Skrotning
2024	Tak	Ny papp och ny avvattning
2025	Trapphus	Renovering
2025	Tvättstugor	Renovering
2026 ff	Trädgårdar	Förnyelse, även belysning
2027 ff	Hissar	Successivt utbyte
2028	Tappvatten & avlopp	Byte av rörstammar

5 TIDIGARE GENOMFÖRT PLANERAT UNDERHÅLL**Tidigare genomfört planerat underhåll (enbart större åtgärder).**

<u>Tidpunkt</u>	<u>Byggnadsdel</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp (tusen kr).</u>
2021-22	Fönster	byte	23 200
2022	Lekplats	ny	500
2021-22	Trädgårdar	förnyelse runt terrasshuset	1 600
2021-22	Trädgårdar	nytt tätskikt på garage under gångstråk	1 100
2021	Trädgårdar	förnyelse	1 800
2021	Kulvertar	brandsäkerhetsåtgärder	1 100
2021	Rörledningar	byte	1 100
2020	Avlopp, Vejlegatan	byte rörböjar	4 100
2020	Trädgårdar	förnyelse	3 200
2020	Livsmedelsbutiken	entrébyggnaden	300
2020	Cykelrum,Förråd,etc	belysning	100
2019	Tvättstugor	belysning	100
2018	Ventilation Värmecentral Takfläktar Ventilation	övervakning och styrning övervakning och styrning byte av åtta äldre fläktar OVK Obligatorisk ventilationskontroll	3 900
2018	Fönster	byte i Tornskuggan	1 500
2018	Branddörrar	byte	900
2018	Trädgårdar	förnyelse	500

2017	Garage Vejleg	reparation av bjälklag	12 200
2017	Garage Helsingörsg	reparation av golv och pelare	3 800
2017	Entréportar Tvättstuga/Bastu/Träfflokal	lås/porttelefon boknings-/passagesystem	3 600
2017	Trädgårdar	förnyelse	2 900
2017	Garage	belysning, utrymningsskyltning	1 400
2017	Garageportar	byte	100
2016	Tvättmaskiner	byte	100
2014	Värme	prognosstyrning	400
2014	Gårdar, Lekplats	förnyas	400
2014	Hissar i garagehuset	anpassas till lagstiftning	200
2014	Tvättmaskiner	byte	200
2012-13	Solvärme	installation	1 500
2012-13	Tak	påstrykning ytbeläggning	1 600
2010	Värme	injustering	1 500
2009	Värme	byte injusteringsventiler	450
2008-13	Vejlegaraget	reparation bjälklag	2 500
2008-12	Takfläktar	byte	1 900

Tillgänglig information om planerat underhåll före 2008 är inte fullständig.

6 FÖRENINGSTÄMMA

6.1 STYRELSE

Intill den ordinarie föreningsstämman 2022-04-22 bestod styrelsen av ordinarie ledamöter:

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Nina Erhage	
Barbro Westlund	
Anna-Maria Ingerö	
Sertan Uzel	
Attila Kriss	utsedd av HSB Stockholm

suppleanter:

Karina Gonzalez Silvera
Arvin Shamlou Khakestar

Efter föreningsstämman 2022-04-20, har styrelsen bestått av, i enlighet med valberedningens förslag,

ordinarie ledamöter:

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Barbro Westlund	
Sofia Pashalidou	
Attila Kriss	utsedd av HSB Stockholm, till 2022-07-31
Kerstin Thufvesson	utsedd av HSB Stockholm, från 2022-08-01

suppleanter:

Karina Gonzalez Silvera
Arvin Shamlou Khakestar
Nina Erhage

6.2 REVISORER

Ordinarie föreningsstämman omvalde Aram Karimi som revisor, och Mikey Cortes Chavez som ersättare.

En extern revisor utses av HSBs Riksförbund.

6.3 VALBEREDNING

Till valberedning valde ordinarie föreningsstämma Stefan Malmström, Rolf Foghelin, George Khalil och Inger Majdotter, med Stefan Malmström som ordförande.

6.4 ARVODEN

Ordinarie föreningsstämma i april 2021 beslöt att ett styrelsearvode om 334 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2021 och 2022, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 15 000 kronor till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 300 kronor per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte. Allt enligt valberedningens förslag.

Följande arvoden har utgått:

Arvoden till styrelseledamöter	334 000
Arvode till föreningsvald revisor	15 000
Arvoden till valberedningen	16 800

Ordinarie föreningsstämma i april 2022 beslöt att ett styrelsearvode om 334 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2022 och 2023, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 15 000 kronor till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 300 kronor per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte. Allt enligt valberedningens förslag.

7 STYRELSE

7.1 KONSTITUERING

Styrelsen konstituerade sig 2022-04-20, då Robin Nilsson utsågs till sekreterare.

7.2 SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, och 10 protokollförda arbetsmöten. Styrelsen höll en planeringsdag söndag 2022-10-02.

7.3 FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknades av Bertil Forsberg, Iordanis Venos, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

7.4 ATTEST AV UTBETALNING

Utbetalningar attesterades av Bertil Forsberg, Iordanis Venos, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

8 EKONOMI

8.1 UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en underhållsplan för planerat periodiskt underhåll. Den är ett styrinstrument för föreningens styrelse för beslut om periodiskt underhåll, dels besiktningar, dels åtgärder, dels beslut om reservering till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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

8.2 BUDGETERING

Budgetarbetet börjar med underhållsplanen, den årliga fastighetsbesiktningen, och verksamhetsplaneringen. Styrelsen har arbetat med tioåriga scenarier i vilka ingår investeringar, planerat underhåll, fastighetslån, avskrivningar, amorteringar, räntesatser, drifts-kostnader och hyresintäkter. Från detta erhålls prognoser för årsresultat och kassaflöde.

Det bör framhållas att årsavgiften fastställs inte endast mot bakgrund av en ettårsbudget.

Det som påverkar utvecklingen är i främst

- Investeringarna: avlopp, varmvattencirkulation, tak, balkonger,
- Driftkostnadsutvecklingen, bland annat på energi,
- Kostnader för reparationer och vattenskador,
- Räntesatser på våra fastighetslån.

8.3 REDOVISNING

Föreningen redovisar sedan 2017 enligt avskrivningsmetoden K3.

8.4 FINANSIERING

Föreningens lån är alla placerade dels hos Stadshypotek, dels hos SBAB.

Styrelsens finansieringspolicy, i vilken det ingår att sprida riskerna mellan olika löptider, är oförändrad.

Styrelsen kommer framdeles att upphandla lån för att finansiera de större åtgärder på byggnaderna, vilka framgår av sammanställningen om framtida planerat underhåll.

8.5 FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

Sparandet, eller med annat ord driftnettot, visar överskottet i den löpande verksamheten. Det är medel till framtida planerat underhåll. Det beräknas genom att till årets resultat läggs avskrivningar och årets planerade underhåll.

Sparande 2022

Rörelseintäkter	21 235 073
Rörelsekostnader	- 22 092 346
Finansiella poster	- 947 596
Årets resultat	- 1 804 870

Planerat underhåll	+ 3 312 615
Avskrivningar	+ 1 762 482
Årets sparande	3 270 228

Årets sparande per kvm (boarea + lokalarea = 21 183 kvm) beräknas till 154 kronor per kvm.

Sparandet brukar rekommenderas vara 250 till 300 kronor per kvm.

8.6 NYCKELTAL

Med ökad skuldsättning kommer räntekänsligheten att öka. I det tänkta fallet att alla räntesatser vore 1 % högre skulle årsavgiften behöva vara 6,0 % högre för att föreningen skulle vara i oförändrat ekonomiskt läge.

Räntekostnad i förhållande till totala intäkter är 4,5 %. Under 15 % anses bra, över 35 % anses dåligt.

Andelen av föreningens belåning är för en 3a mellan 400 000 och 465 000 kr.

9 OM BOKSLUTETS NOTER**Nettoomsättning (not 1)**

Hyror har uppgått till 6 273 tusen kronor fördelat på	
Hyror för lokaler	4 363
Hyror för garageplatser	1 839
Hyror för gallerförråd	72

Övriga intäkter kronor har uppgått till 97 tusen kronor och i det ingår	
Överlåtelseavgifter	47
Pantförskrivningsavgifter	38
Avgift för andrahandsupplåtelse	11

Hyresbortfallet avser i huvudsak vakanser i garagen.
Hyresförlust beror till största delen möbelbutiken

Fastighetsskötsel och lokalvård (not 3, Drift och underhåll)

Fastighetsskötsel och lokalvård har uppgått till 1 711 tusen kronor.
De största delposterna var följande i tusental kronor:

Fastighetsskötsel, byggnad	450
Markskötsel, exklusive snöröjning och halkbekämpning	343
Snöröjning och halkbekämpning	170
Städning av trapphus och gemensamma lokaler	363
Serviceavtal	371

Reparationer (not 3, Drift och underhåll)

Föreningens kostnader för reparationer, **förutom vattenskador**, är spritt på många poster. De största har under året avsett mark/trädgård, vatten/avlopp, dörrar, värme, garageportar, jourmontör, tvättstugor och el-arbeten. Kostnaderna anges nedan i tusental kr.

2022	2 388
2021	2 136
2020	2 320
2019	1 465
2018	1 526
2017	1 350
2016	818
2015	1 282
2014	883

Sophämtning (not 3, Drift och underhåll)

Sophämtning om 45 tusen kronor avser kostnader för att ta hand om avfall som medlemmar dumpat.

Förvaltningsarvoden (not 3, Drift och underhåll)

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Kostnaden för detta uppgick totalt till 967 tusen kronor. Där ingår administration av garageplatser och administration vid vattenskador.

Kostnaden inkluderar avtal och extra tjänster om

- Underhållsplan
- Nyckelhantering i passage- och bokningssystemet
- Förvaltningsrapporter
- Fakturaadministration
- Finansiella tjänster
- Lägenhetstillsyn
- Trapphustillsyn
- Boendesociala tjänster

Övriga driftskostnader (not 3, Drift och underhåll)

Övriga driftskostnader består av betalning för tjänster av HSB Stockholm för administration av

Överlåtelse	45
Pantförskrivningar	33

Kabel-TV och bredband (not 3, Drift och underhåll)

Kabel-TV	229
Bredband	154

Övriga externa kostnader (not 4)

I <u>administrationskostnader</u> om 336 tusen kronor ingår <u>juristkostnader</u> om 267 tusen kronor avseende:	
medlemsärenden (5 ärenden)	81
hyreslokaler	186

Konsultkostnader om 1 074 tusen kronor avser dels konsultkostnader, dels köpta tjänster gällande

- tätskikt ovan på garage (både Helsingörsgatan 18 och Vejlegatan 5)
- renovering av personalytor inom livsmedelsbutiken
- bekämpning av ohyra
- portar/dörrar/grindar/luckor
- hiss
- avlopp
- fönster
- terrasser
- balkonger
- besiktningar
- hyresmarknadsundersökning

Medlemsavgifter avser medlemskap i HSB

10 MEDLEMSINFORMATION

10.1 ALLMÄNT

Föreningen hade 314 medlemmar vid årets utgång.
Antal medlemmar har under åren 2011-2022 varierat mellan 312 och 322.

Under 2022 har 25 övergångar av bostadsrätter skett,
Sju av köpen var 2or och elva var 3or.

Antal övergångar de senaste åren har varit:

	<u>köp</u>	<u>gåva</u>	<u>arv</u>	<u>bodelning</u>
2022	24	0	1	0
2021	19	2	1	0
2020	16	0	0	0
2019	17	3	0	0
2018	18	3	1	0
2017	21	3	0	0
2016	13	3	1	1
2015	29	4	1	0
2014	17	3	0	0
2013	18	1	1	0
2012	20	3	0	0

Antalet bostadsrätter upplåtna i andra hand har de senaste åren varit (vid årets utgång)

2022	2
2021	4
2020	5
2019	11
2018	7
2017	9
2016	10
2015	6
2014	6

10.2 KONTAKTUPPGIFTER

Föreningens postadress är Finlandsgatan 10, 164 74 Kista.
Föreningens webbsida är www.brfdrejo.se.
Epostadress till styrelsen är kontakt@brfdrejo.se
Styrelsen nås på telefon 0709 580 630.
Epostadress till valberedningen är vbdrejo@gmail.com

Föreningens fastighetsförvaltare hos HSB Stockholm har fram till 2022-03-04 varit Rengin Bayik,
och därefter Sara Halef.
Förvaltaren har varit placerad i områdeskontoret i Akalla, på Finlandsgatan 10.

Föreningslokalen på Helsingörsgatan 28 har även använts för styrelsens möten.

10.3 INFORMATION

Informationsbladet Drejönytt delades ut vid 2 tillfällen, i januari och i november

10.4 AVGIFTER

I årsavgiften ingår

- värme,
- vatten
- kabel-TV med digitalt grundutbud (från Tele2)
- bredband 1000/1000 (från Stockholms Stadsnät, STOSN)

Föreningen tar ut överlåtelseavgift, avgift vid pantförskrivning, och andrahandsupplåtelse med det belopp som stadgarna medger. I procent av prisbasbeloppet gäller:

- | | |
|--|-------|
| • Överlåtelseavgift | 3,5 % |
| • Pantförskrivningsavgift | 1,5 % |
| • Avgift vid andrahandsupplåtelse per år | 10 % |

Avgift för andrahandsupplåtelse jämkas efter antal månader som andrahandsupplåtelsen pågår.

Prisbasbeloppet var 48 300 under år 2022 och är 52 500 för år 2023.

10.5 HYROR

Det kostar 500 kronor att hyra föreningslokalen.

Att hyra bilplats i varmgarage har kostat 760 kr/mån och i kallgarage 600 kr/månad.

10.6 DIGITALT UTBUD

Leverantörer av TV och bredband är Tele2 och Stockholms stadsnät, STOSN.

Medlem kan teckna avtal med dessa om extratjänster utöver vad föreningen erbjuder.

11 KAPITALSKULD OCH RÄNTEKOSTNADER

Långfristiga fastighetslån och deras räntekostnad har varierat över åren. Fram till mitten på 1990-talet erhöles räntebidrag.

Den beräknade räntesatsen är inte ett korrekt genomsnitt, men ger ändå en bild av utvecklingen av ränteläget. Beräkningen är grov av följande skäl. Det finns bara uppgifter från de senaste åren för att kunna göra korrekt beräkning, men det är av intresse av att sträcka jämförelsen tillbaks ända till 1990-talet. Valet har blivit en enkel beräkning med enhetlig metod över åren. Avvikelsen blir stor vid stora förändringar av kapitalstocken under året. År 2017 och 2021 ökade lånestocken under året, och det beräknade snittvärdet är då för lågt.

År	Långfristig skuld vid årets utgång tusental kr	Ränta tusental kr	Beräknad räntesats procent
2022	92 825	956	1,03
2021	74 580	693	0,93
2020	53 580	663	1,24
2019	55 740	685	1,23
2018	50 740	600	1,18
2017	54 410	468	0,86
2016	41 500	513	1,24
2015	38 550	649	1,68
2014	34 340	890	2,59
2013	35 239	1 027	2,91
2012	40 239	1 299	3,22
2011	39 535	1 316	3,33
2010	39 536	660	1,67
2009	40 434	869	2,15
2008	41 332	2 075	5,02
2007	43 128	1 634	3,79
2006	44 027	1 099	2,50
2005	44 925	950	2,11
2004	45 824	1 219	2,66
2003	-----	2 119	-----
2002	47 620	2 807	5,89
2001	48 519	2 852	5,88
2000	48 126	3 093	6,43
1999	49 911	3 735	7,48
1998	50 027	4 629	9,25
1997	50 632	5 053	9,98

12 FASTIGHETSLÅN

Belopp i kronor.

låne- nummer	tecknings- datum	förfallo- datum	saldo 2021-01-01	årets amortering	saldo 2021-12-31	ränte- sats	ränte- kostnad
83580	2015-06-01	2025-06-01	6 500 000	500 000	6 000 000	2,37	148 888
296394	2018-06-01	2023-06-01	8 000 000	500 000	7 500 000	1,49	115 996
375344	2019-07-08	2024-07-08	12 470 000	360 000	12 110 000	1,04	127 410
427159	2020-06-01	2023-06-01	7 150 000	400 000	6 750 000	0,92	64 210
467438	2021-01-04	2023-12-30	11 280 000	720 000	10 560 000	0,47	50 572
358685	2021-04-01	2023-03-30	1 569 000	0	1 569 000	0,39	6 120
481762	2021-04-01	2023-03-30	15 311 000	240 000	15 071 000	0,39	59 206
395484	2021-09-01	2022-09-30	12 300 000		0	0,31	28 780
32604285	2022-04-01	2025-04-01	0	375 000	9 625 000	1,54	139 916
32791662	2022-09-01	2026-09-30	0	60	11 940 000	3,90	118 300
32791670	2022-09-01	2027-09-30	0	60	11 940 000	3,94	119 513



13 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 698 100	3 955 200	0	-2 095 223	-1 430 708
Reservering till fond 2022			3 312 615	-3 312 615	
Anspråktagande av fond 2022			-3 312 615	3 312 615	
Balanserad i ny räkning				-1 430 708	1 430 708
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 804 870
Belopp vid årets slut	2 698 100	3 955 200	0	-3 525 931	-1 804 870

14 FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	154	235	199	180	185
Skuldsättning, kr/kvm	4 356	3 500	2 514	2 616	2 482
Räntekänslighet, %	6%	5%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	230	224	191	201	205
Driftkostnad, kr/kvm*	786	685	688	643	587
Årsavgifter, kr/kvm	854	820	766	735	680
Totala intäkter, kr/kvm*	984	952	918	856	800

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	21 165	20 350	19 835	18 588	17 429
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 805	-1 431	-2 228	2 525	731
Soliditet %	1%	4%	7%	6%	3%

(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 bostadsrätts 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.

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 bostadsrätts 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..

15 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Att underhållsfonden tillförs ett belopp enligt underhållsplanen 1 141 000 kronor med en extra avsättning på 2 171 615 kronor för att täcka upp verksamhetsårets planerade underhåll.

Att uttag ur underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar årets periodiska underhåll, dvs 3 312 615 kronor.

Därmed finns det 0 kronor reserverat i underhållsfonden.
Balanserat resultat minskar från -3 525 931 kronor till -5 330 801 kronor.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 3 525 931
Årets resultat	- 1 804 870
Reservering till underhållsfond	- 3 312 615
<u>Ianspråktagande av underhållsfond</u>	<u>3 312 615</u>
Summa till stämmans förfogande	- 5 330 801

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	- 5 330 801
-------------------------	-------------

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 164 546	20 349 943
Övriga rörelseintäkter	Not 2	70 527	207 114
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-14 961 119	-13 278 728
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 615 038	-1 163 597
Planerat underhåll		-3 312 615	-5 129 586
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-441 093	-433 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 762 482	-1 299 499
Summa rörelsekostnader		-22 092 346	-21 305 300
Rörelseresultat		-857 274	-748 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 018	10 365
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-955 614	-692 830
Summa finansiella poster		-947 596	-682 464
Årets resultat		-1 804 870	-1 430 708

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	77 932 870	56 511 202
Pågående nyanläggningar	Not 9	536 866	22 836 073
		<u>78 469 736</u>	<u>79 347 275</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 470 236</u>	<u>79 347 775</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		189 024	57 228
Avräkningskonto HSB Stockholm		21 121 502	5 739 145
Övriga fordringar	Not 11	4 380	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 067 456	1 235 719
		<u>22 382 362</u>	<u>7 032 305</u>
Kassa och bank	Not 13	24 099	25 299
Summa omsättningstillgångar		<u>22 406 461</u>	<u>7 057 604</u>
Summa tillgångar		<u>100 876 697</u>	<u>86 405 379</u>

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 698 100	2 698 100
Upplåtelseavgifter		3 955 200	3 955 200
		<u>6 653 300</u>	<u>6 653 300</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 525 931	-2 095 223
Årets resultat		-1 804 870	-1 430 708
		<u>-5 330 801</u>	<u>-3 525 931</u>
Summa eget kapital		<u>1 322 499</u>	<u>3 127 369</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	47 615 000	57 160 000
		<u>47 615 000</u>	<u>57 160 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	45 210 000	17 420 000
Leverantörsskulder		1 697 347	1 004 890
Skatteskulder		159 012	41 801
Fond för inre underhåll		1 362 744	1 454 672
Övriga skulder	Not 16	213 384	152 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 296 710	6 043 861
		<u>51 939 197</u>	<u>26 118 010</u>
Summa skulder		99 554 197	83 278 010
Summa eget kapital och skulder		<u>100 876 697</u>	<u>86 405 379</u>

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 804 870	-1 430 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 762 482	1 299 499
Kassaflöde från löpande verksamhet	-42 388	-131 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 300	215 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 968 813	-1 575 127
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 978 901	-1 491 068
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-884 942	-19 446 945
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-884 942	-19 446 945
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 245 000	21 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 245 000	21 000 000
Årets kassaflöde	15 381 157	61 987
Likvida medel vid årets början	5 764 444	5 702 457
Likvida medel vid årets slut	21 145 601	5 764 444

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

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,72% av anskaffningsvärdet.

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 1 519 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 098 511 kr.

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 348 523	14 753 196
Hyrer	6 273 320	5 965 635
Övriga intäkter	97 198	78 039
Bruttoomsättning	21 719 041	20 796 870
 Avgifts- och hyresbortfall	 -381 307	 -376 544
Hyresförluster	-173 188	-60 481
Avsatt till inre fond	0	-9 903
	21 164 546	20 349 943
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsskador	70 527	207 114
	70 527	207 114
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 710 995	1 666 086
Reparationer	3 778 593	2 710 349
El	1 181 937	729 624
Uppvärmning	3 367 682	3 678 874
Vatten	637 516	637 938
Sophämtning	575 802	480 754
Fastighetsförsäkring	323 583	308 174
Kabel-TV och bredband	383 085	354 563
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	750 636	621 996
Förvaltningsarvoden	967 317	826 515
Tomträttsavgäld	1 205 600	1 205 600
Övriga driftkostnader	78 373	58 255
	14 961 119	13 278 728
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 734	19 056
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 413	128 810
Administrationskostnader	336 034	229 238
Extern revision	27 000	21 725
Konsultkostnader	1 074 272	700 471
Medlemsavgifter	78 584	64 296
	1 615 038	1 163 597

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	334 000	334 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	16 800	3 000
Sociala avgifter	75 293	74 871
Övriga personalkostnader	0	7 020
	441 093	433 891
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 779	6 414
Övriga ränteintäkter	2 239	3 951
	8 018	10 365
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	953 087	688 584
Övriga räntekostnader	2 527	4 246
	955 614	692 830

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	80 582 394	77 115 859
Årets försäljning/utrangeringar	-1 744 555	0
Årets investeringar	23 184 150	3 466 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 021 989	80 582 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 071 192	-22 771 693
Årets avskrivningar	-1 762 482	-1 299 499
Årets försäljning/utrangeringar	1 744 555	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 089 119	-24 071 192
Utgående bokfört värde	77 932 870	56 511 202
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 600 000
Summa taxeringsvärde	269 000 000	225 600 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	22 836 073	6 855 663
Årets investeringar	-22 299 208	15 980 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536 866	22 836 073
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 380	213
	4 380	213
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 067 456	1 235 719
	1 067 456	1 235 719

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	24 099	25 299			
		24 099	25 299			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32604285	1,54%	2025-04-01	9 625 000	500 000
	SBAB	32791662	3,90%	2026-09-10	11 940 000	240 000
	SBAB	32791670	3,94%	2027-09-10	11 940 000	240 000
	Stadshypotek AB	296394	1,49%	2023-06-01	7 500 000	500 000
	Stadshypotek AB	358685	0,39%	2023-03-30	1 569 000	0
	Stadshypotek AB	375344	1,04%	2024-07-08	12 110 000	360 000
	Stadshypotek AB	427159	0,92%	2023-06-01	6 750 000	400 000
	Stadshypotek AB	467438	0,47%	2023-12-30	10 320 000	960 000
	Stadshypotek AB	481762	0,39%	2023-03-30	15 071 000	240 000
	Stadshypotek AB	83580	2,37%	2025-06-01	6 000 000	500 000
					92 825 000	3 940 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 125 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					47 615 000
	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.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				129 126 700	74 421 700
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				45 210 000	17 420 000
					45 210 000	17 420 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				213 384	152 786
					213 384	152 786

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	74 625	81 182
Förutbetalda hyror och avgifter	2 137 864	1 960 110
Övriga upplupna kostnader	1 084 221	4 002 569
	3 296 710	6 043 861

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Barbro Westlund

.....
Bertil Forsberg

.....
Jordanis Venos

.....
Kerstin Thufvesson

.....
Robin Nilsson

.....
Sofia Pascalidou

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drejö i Stockholm, org.nr. 716416-3888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drejö i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Drejö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aram Karimi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 10:35:05



SOFIA PASCALIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 06:21:24



IORDANIS VENOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 20:09:39



BARBRO WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 11:18:02



KERSTIN THUFVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:43:41



ROBIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 14:02:15



ARAM KARIMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 14:11:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:36:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARAM KARIMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 14:10:49



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:26:06



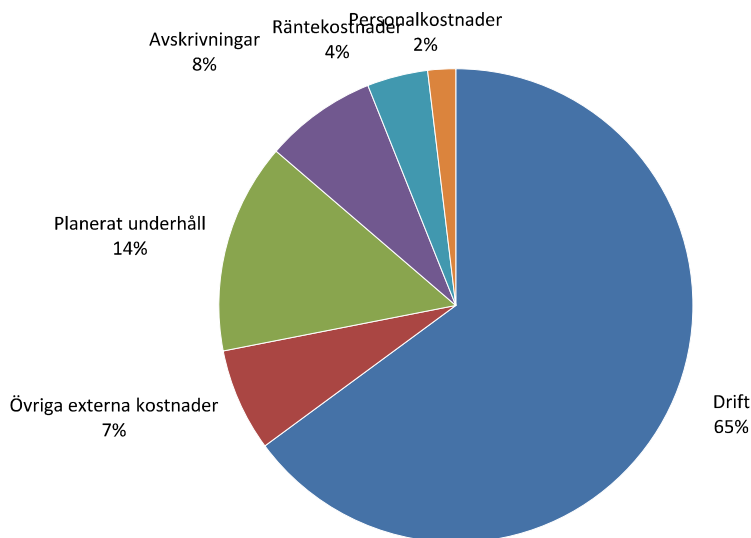
HSB – där möjligheterna bor



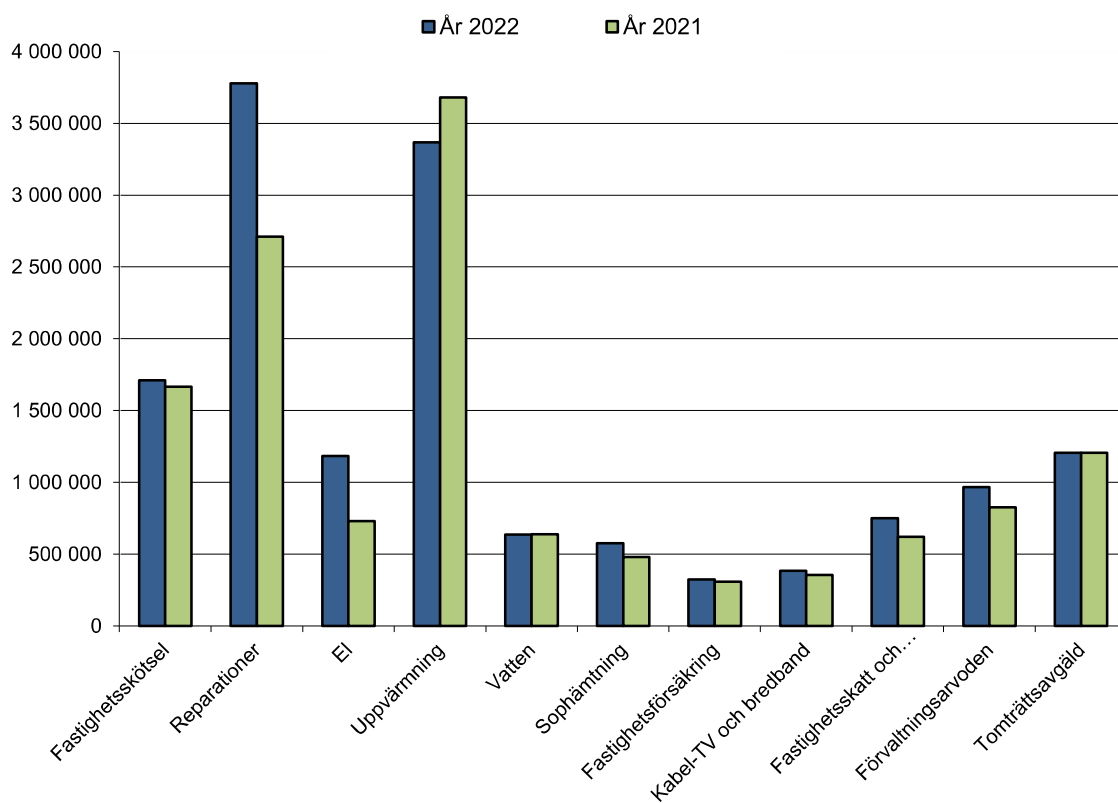
Org Nr: 716416-3888

HSB Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.