



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB brf Källtorp i Järfälla



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB brf Källtorp i Järfälla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Konstantinos A Kastanas	Ordförande	
Luka Cvijetic	Ledamot	Står inte om för omval
Kinga Martyna Huk	Ledamot	
Johan Erik Daniel Johansson	Ledamot	HSB representant, lämnat 8 feb 2022
Ari Petri Toivanen	Ledamot	
Richard van den Brink	Ledamot	Lämnade sitt uppdrag på egen begäran, 6 jan 2022
Eva Gunilla Lindahl	Suppleant	
Marianne Sandström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Luka Cvijetic, Konstantinos A Kastanas, Ari Petri Toivanen och Richard van den Brink.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
Robert Andersson	Ordinarie Intern	
Fred Hosseini	Suppleant Intern	

Valberedning

Aksm Amanullah	
Jessica Jämsén	Sammanställande
Alicia Karakezlidis Kastanas	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-15. Extra stämma med anledning av utträde från HSB och stadgarändringar m.m.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallhäll 6:176	2002	Järfälla
Kallhäll 6:177	2002	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme. Fjärrvärme används som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 4 flerbostadshus.

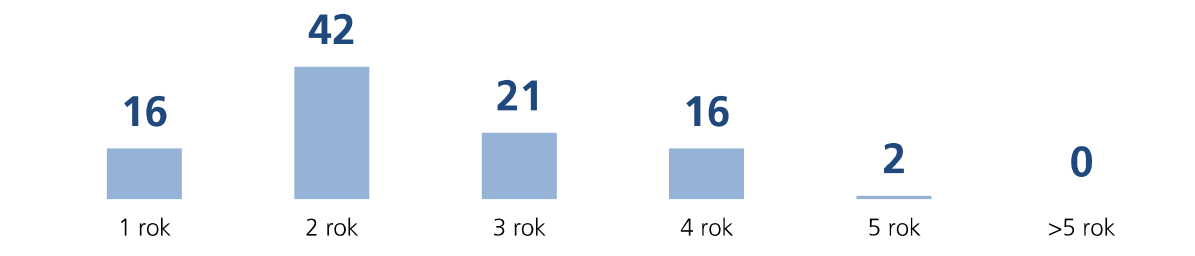
Fastigheternas värdeår är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 047 m², varav 6 714 m² utgör boyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Tvättstugor på marknivå
WC och dusch
Aktivitetsrum
Barnvagnsrum
Källarförråd på marknivå

I varje entré
Kallhallsleden 16
Kallhallsleden 12
I varje entré
I varje hus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

OVK med komplett injustering, kanalresning och nya frånluftsdon	2021
Nya höga fönsterpartier samt kompletta nya små sidofönster på översta våningarna	2021
Bygge av Toa/Dusch i hus 16	2021
Stamspolning	2021
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2021
Byte av hisslina hus 14	2021
Fasadtvätt	2021
Bygge av föreningslokal i hus 12	2020
Målning av samtliga ekonomibyggnader samt byte av dåliga trädelar	2020
Byte av dåliga takfönster samt service och täthetskontroll för samtliga	2020
Modernisering av styrsystem hiss hus 16	2019
Bergvärmesystem med frånluftsåtervinning	2019
Nytt styrsystem för värme Bastec 2	2019
EcoGuards temperaturinnegivare i varje lägenhet	2018
Modernisering av styrsystem hiss hus 14	2016
Modernisering av styrsystem hiss hus 12	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	El
Eon	Fjärrvärme
Infometrics AB	Avläsning av elmätare
Kapacitator Mark & Miljö AB	Vinterunderhåll
TELE2	TV och bredband gruppavtal
TK Elevator Sverige AB	Hissar
Norr Väst Hushållsservice AB	Tvättstugor
PreZero Recycling AB	Återvinning
NFS facility AB	Städ
Elis Sverige AB	Entrémattor
Securitas	Jourmontör

Övrig information

Föreningens styrelse har idag gedigen kunskap om fastighetens teknik och tekniska tillstånd och det är det bästa sättet att ha kontroll över föreningens behov. Idag har vi direkt kontakt med olika professionella företag som är experter inom sina områden. Leverantörerna jobbar nu direkt åt föreningen utan att det finns en förvaltare emellan. Vi får professionella råd och brister åtgärdas omgående, styrelsen kan agera snabbt även mellan styrelsemöten.

Föreningens utträde ur HSB Norra Stor-Stockholm

Efter förslag från styrelsen har föreningens medlemmar röstat JA till föreningens utträde ur HSB. I samband med röstningen har vi också godkänt våra nya neutrala stadgar där allt innehåll med HSB tagits bort.

El

Föreningen har gemensam el. Föreningen köper el med företagspriser och säljer den till boende. På detta sätt har boende låga elkostnader, majoriteten betalar ca 200-300kr/mån. Boende betalar för sin el till föreningen vid kvartalets första faktura enligt den faktiska förbrukningen som man har haft under de senaste 3 månaderna.

Bilplatser

Det finns 30 garageplatser, 55 parkeringsplatser och 4 gästplatser. Gäster behöver en tillståndslapp från boende för att kunna parkera. Styrelsen delar ut tillståndslappar till boende. Att hyra en parkeringsplats kostar 150 kr per månad och en garageplats kostar 450 kr per månad. För närvarande är det kort kö. De allmänna parkeringsplatserna utanför huset är gratis. Köhanteringen sköts av SBC.

Värmesystem

Sedan 2019 är föreningens huvudvärmekälla bergvärme med frånluftsvärmeåtervinning. Vi har 2st Thermia XL Värmepumpar. Vid kallare väder spetsar vi med fjärrvärme och för att höja varmvattentemperaturen till +55C (värmepumparna producerar +50C varmvatten). Vi styr systemet via BASTEC2 med hjälp av EcoGuards och Curves. Föreningens värmepumpar klarar värmebehovet till ca -7C.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi. Föreningens fasta kostnader är nu betydligt lägre än tidigare. Vi har plockat bort alla onödiga och dyra avtal och bytt leverantörer. Ett flertal projekt kunde genomföras utan extra lån och vi justerar mängden av projekt efter hur ekonomin ser ut, till exempel köpte vi in flera nya tvättmaskiner än planerat i slutet av 2021. Vi kommer inte vara påverkade av stigande elpriser, vårt nuvarande el-avtal är bra och gäller till november 2024. Föreningen har även en bra buffert.

Lån

Föreningens lån har låga räntor. Nuvarande snitträntan är 0,72%, vilket är en mycket låg nivå jämfört med andra föreningar i Järfälla. Lånen amorteras med 1,5% årligen.

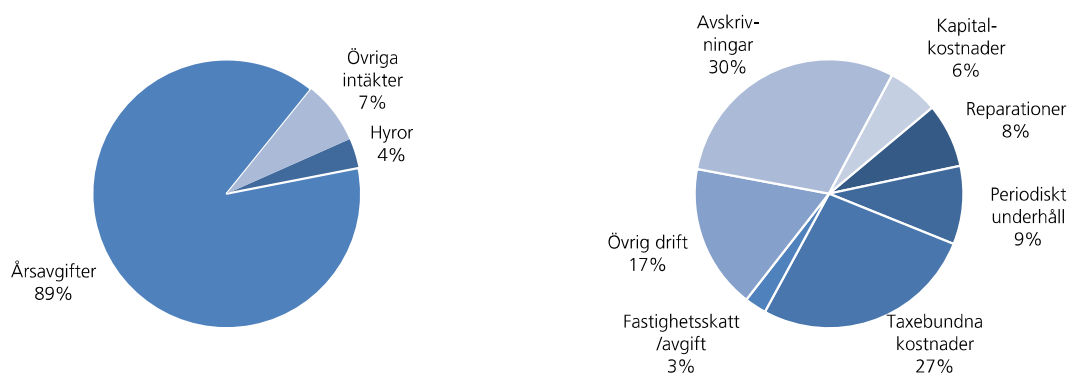
Avgift

Styrelsens mål är att hålla nuvarande (2022) avgiftsnivå och vi ser idag ingenting som pekar mot att vi måste höja avgiften. Inflationen och ändringar i ränteläget kan komma att påverka avgiftsnivån under de kommande åren.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ytterligare ett mycket händelserikt år i BRF Källtorp. Många viktiga förbättringar har gjorts. Styrelsen driver föreningen på ett nytt sätt och mycket information delas ut till boende. Vi har också haft gott samarbete med boende vid olika renoveringar, även när det har varit många besök i lägenheterna vid OVK, fönsterbyte, stamspolning och annat. Vi tackar de boende för ett gott samarbete!

Trädgård

Tidigare betalade föreningen ca 150–200 000kr/år för trädgårdsarbete. 2021 var första året då vi gjorde allt själva! Vi köpte 2 st gräsklippare och flera frivilliga boende var med och skötte vårt område. Vi organiserade en trädgårdshelg där vi gjorde mycket trädgårdsarbete och grillade hamburgare. Jord, träbark och olika verktyg köptes in. Nu har vi en bra samling trädgårdsverktyg och de har använts flitigt! Föreningens samtliga träd och buskar klipptes. Nya gräsmattor planterades på flera ställen, några buskar togs bort och några hittade en ny bättre plats. Årets kostnader för trädgården var ca 25 000 kr

Ett speciellt tack till våra boende som tagit hand om rabatterna vid portarna!

Renate Fitje, Shiki Baluch Behsad, Shiki Baluch Ghiaskhani, Jessica Jämsén, Alicia Karakezlidis Kastanas. Flera besökare har beundrat och berömt vår fina gård.

Odla på föreningens mark

Vi gav möjlighet till boende att odla på föreningens mark bakom hus 10. Flera boende tog chansen och odlade med varierande resultat. Fåglarna tyckte mycket om jordgubbarna och sniglarna var också glada att smaka på nya grönsaker. Vi lärde oss ganska snabbt att det var bra med fågelnät och koppartej runt lådan. Flera lyckades med sina grönsaksodlingar och gott var det att äta egenproducerat! Föreningen äger lådorna och jorden i lådorna, på detta sätt har vi kontroll över platsen.

Sopsortering

Mängden hushållsopor har minskat och källsorteringen behövde mera plats. Vi flyttade sopsorteringen till det stora rummet och hushållsopor till det lilla rummet. Det nya systemet funkar jättebra!

Fönstermålningsprojekt

Sommaren 2019 skrev föreningen kontrakt om fönstermålning. Styrelsen beslutade under våren 2021 att köpa oss fria från detta kontrakt. Snabba fönsterbyten passar vår förening bättre än målning som tar flera veckor per lägenhet. Friköpet kostade oss 125 000 kr.

HSB bostad AB och BRF Trim

I årsredovisningen 2020 berättade vi att HSB Bostad AB vid bygget av BRF Trim utan lov hade använt föreningens mark och även byggde på föreningens mark. Vi har kommit något vidare i saken men ärendet är fortfarande pågående.

Hissar med TKE

På sommaren skrev vi ett nytt avtal med TKE (TK Elevator Sverige) och har inte bara fått lägre kostnader utan även hissar som fungerar.

Miljösanktion

Föreningen fick miljösanktioner från kommunen. Årets rapport för läckundersökning hade inte kommit kommunen tillhanda. (Värmepumparna måste varje år undersökas för läckage). HSB Värmland utförde undersökningen, men själva rapporten skickades aldrig till kommunen, den hamnade "mellan stolarna". HSB Värmland har ersatt sanktionskostnaderna till föreningen.

Besiktning av lekpark

Besiktning av lekpark gjordes av JeMark AB. Anmärkningarna är nu fixade vi fick godkänt på den nya lektugan.

Container för grovsopor Container för boendes grovsopor har vi en gång på våren och en gång på hösten. Vi använder företaget Leja.

Gjorda underhåll 2021

Vi har utfört en mängd olika projekt. Detta har varit möjligt endast med ovanligt stort engagemang från fastighetsansvarig och styrelsen.

Nya fönster från MirGruppen

Ett flertal fönster på de översta våningarna var i dåligt skick på grund av felkonstruktion. Efter flera månaders undersökningar hittade vi 3 företag som kunde erbjuda måttbeställda ytterbågar i aluminium och snabb installation till ett bra pris. MirGruppen som har en egen fabrik valdes att utföra arbetet. Projektet rullade på bra och tidtabellen höll. Själva arbetet tog endast en dag per lägenhet och några kortare efterbesök. Ett lyckat projekt och vi är nöjda med resultatet. Kostnaderna blev 961 288 kr.

Stamspolning

Föreningen har gjort en komplett stamspolning med Recover (fd Relita). Projektet drog ut på tiden pga problem med föreningens rör, men nu är samtliga hus spolade. Samtidigt installerade vi vattenvarnare under diskbänken i samtliga lägenheter. Kostnaderna för projektet hamnade på 111 299 kr

Hissunderhåll

Utöver det vanliga underhållet, har vi även bytt hisslinan i hus 14. För detta arbete anlät vi St Eriks hiss som gav oss ett mycket bra pris för jobbet. Linbytet kostade 87 500 kr

Tvättstugor

Efter en titt i föreningens ekonomi hösten -21 bestämde vi oss för att byta ut alla gamla Mielemaskiner till nya Electroluxmaskiner. Dessa maskiner tar varmvatten från varmvattenledningen och är energisnåla. Maskinerna köptes från Tvättstugeservice AB som gav oss ett bra pris. Maskiner, torktumlare och nya tvättkorgar kostade 236 096 kr.

WC Dusch hus 16

Vi byggde WC och dusch i hus 16. Boende kan nu smidigare renovera sina badrum när det finns möjlighet att använda toalett och dusch. Kostnaden hamnade på 71 760 kr

Service av tryckpumpar

Vi har utfört service av bägge de tryckpumpar som håller trycket i radiatorkretsen. I januari var vi nära en katastrof när ventilen som håller vatten i systemet släppte. Vi var nära att tappa vatten i hela värmesystemet mitt i vinterkylan. Av bara en slump upptäckte fastighetsansvarig felet och kontaktade Johansons Rör som åtgärdade felet.

OVK obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen beställde komplett OVK med kanalrensning och ventilationsjustering. Samtidigt bytte vi samtliga filter bakom element och nya frånluftsdon. Vi reparerade även styrautomatiken på vinden. Några mindre ventilationsåtgärder gjordes i några lägenheter och i tvättstugan i hus 16 för att få OVK godkänd. Kostnaderna för OVK, injustering, nya frånluftsdon och kanalrensning landade på 249 705 kr.

Fasadtvätt Arbetet gjordes av Specialrengöringar Sverige AB. Samtliga smutsiga fasader tvättades och nu har vi fina och fräscha fasader! Kostnaden var 236 250 kr

Fastighetsförbättringar

Vi har gjort ett flertal olika viktiga rörarbeten med Johansons Rör, till exempel har vi installerat nya vattenutkastare, åtgärdat radiatorproblem i några lägenheter, fixat flera stamrör, installerat utslagsbackar i 3 tvättstugor mm.

Fågel nät hus 10 och 12

Under flera års tid har vi haft problem med fåglar som hade sitt bo bakom hus 10 över uteplatserna. Vi installerade nät under taket. Arbetet kostade 10 250 kr

Bastuventilation i hus 12

Vid fasadundersökningen upptäckte vi att bastuventilationen på vinden var felbyggd (från byggtiden). Bastuventilationen var dragen direkt till den kalla vinden. Windefalk åtgärdade felet för en kostnad av 15 750 kr - **Lekparksbelysning** Styrelsemedlem Luka Cvijetic, som är elektriker, installerade belysning bakom soprummet. Vi behövde endast betala armaturer och tillbehör. Kostnad 5 436 kr

HSB Värmland och bergvärmesystem

2019 köpte föreningen ett bergvärmesystem från HSB Värmland. I årsredovisningen för 2020 berättade vi om olika problem med systemet. I januari 2021 gjorde vi en ljudmätning i hus 14 och det visade sig att ljudet från värmepumpen översteg tillåten nivå och vi var tvungna att stänga av pumpen. Detta orsakade stora värmekostnader för föreningen. Vi fick även problem med varmvattentemperaturen.

Alla fel med installationen, som fastighetsansvarig Ari Toivanen hade påpekat, är nu åtgärdade och olika dämpare har installerats för att sänka ljudnivån. Från och med början av 2022 rullar pumparna äntligen utan problem och vi hoppas att det håller i sig! HSB Värmland har fram till 2024 garantiansvar för pumpar samt installation.

Vattenskador 2021

I hus 12 upptäckte vi vid stamspolningen att stammen hade läckage. Molöf Bygg gjorde renoveringsarbetet och Johanssons Rör åtgärdade rören. Kostnad 36 965 kr.

I hus 10 hade vi en större vattenskada där orsaken var en sprucken bidéslang. Stora mängder vatten hann rinna ut i lägenheten innan fastighetsansvarig upptäckte läckan från utsidan av huset och stängde av husets vattenventiler. Tre lägenheter fick vattenskador. Akutarbetet utfördes av Recover och återbyggandet av Tork Ab. Föreningens försäkring täckte kostnaderna förutom självrisk som var 47 600 kr.

Boendes försäkringsbolag täcker kostnaderna för återställning av ytskikt. Enligt föreningens stadgar bör alla ha tilläggsförsäkring på sin hemförsäkring.

2st mindre vattenskador från kökets S-kopplingar i hus 12 och 16. En mindre vattenläcka från en dörr till en fransk balkong i hus 10. Orsak feljusterad dörr. Vattenvarnarna som vi har installerat i lägenheterna har redan räddat oss från två vattenskador.

Om föreningens olika avtal

SBC Ekonomisk förvaltning

Sedan början av 2021 har föreningens ekonomiska förvaltare varit SBC. Allt har fungerat bra hittills och speciellt användbar för styrelsen har appen Vår BRF varit. SBC tar också hand om p-platsköerna. Avtalet kostar årligen ca 90 000 kr

Fjärrvärmeavtal med Eon

Föreningens huvudvärmekälla är bergvärmesystemet men vi spetsar med fjärrvärme vid kallare väder och för att höja varmvattentemperaturen till +55C (värmepumparna höjer temperaturen till +50C). Vi klarar oss inte utan fjärrvärme. Eon ändrade föreningens prisbild dramatiskt från början av 2021 som gör att bergvärmesystemet inte längre är så lönsamt som tidigare, men vi sparade ändå under 2021 jämfört med vad vi skulle ha gjort med endast fjärrvärme. Fjärrvärmekostnaderna syns i resultaträkningen. De är betydligt högre än året innan. Året var väldigt kallt och hus 12 och 14 värmdes enbart upp med fjärrvärme.

Elavtal med Vattenfall

Styrelsen lyckades i juli skriva ett nytt el-avtal med Vattenfall precis innan priserna började stiga. Därför behövde vi inte höja boendes el-taxa. Avtalet gäller i 3 år. Avtalet är jättebra jämfört med vilka priser man får idag. Vi debiterar boende 1,35kr/kWh.

Avtal med Infometrics

Infometrics läser av våra IMD el-mätare och skickar information till SBC. Det kostar 11 583 kr/år

Vinterunderhållsavtal våren

Under våren hade vi ett avropsavtal med ROSEB AB. Styrelsen fick jobba mycket extra genom att ha koll på läget, snöröja vid portar och sanda, men vi sparade också mycket!

Vinterunderhållsavtal hösten

Under hösten skrev vi ett nytt kontrakt med Kapacitator AB från Kungsängen. Avtalet är ett komplett avtal med bevakning.

TV och bredband gruppavtal med Tele2

Föreningen har kabel-TV och internet genom TELE2. Distribution och service inkl. grundutbudet på TV, Bredband 250/50 och Telefoni bas (/small) för 155 kr inkl. moms per hushåll/mån. Ett gruppavtal innebär att medlemmarna får en fast rabatt som dras av på kostnaden för avtal gjorda med TELE2. Medlemmar kan uppdatera sitt TV-utbud och bredbandshastighet med rabatterade priser. Bredbandsrouter fås gratis från TELE2. För vidare information om olika avtalserbjudanden hänvisas till TELE2 hemsida.

EcoGuards avtal

Föreningen har serviceavtal för EcoGuards med HSB Värmland. (temperaturinnegivare i lägenheter). Varje lägenhet har en EcoGuard tempeturmätare som skickar temperaturinfo till värmesystemet. Medeltemperaturen är idag +22C. Avtalet löper ut 2023. Avtalet kostar årligen ca 6400 kr.

Föreningens avtal med TK Elevator Sverige AB (TKE)

Föreningen har avtal med TKE för underhåll och reparation av föreningens hissar. Avtalets fasta kostnader är 5 625 kr/år för fyra hissar.

Ellis Sverige avtal

Ellis byter med jämna mellanrum till fräscha mattor i portarna, oftare under vintertid och mer sällan under sommaren.

Övriga avtal

Föreningen har serviceavtal för tvättstugor med Norr-Väst Hushållsservice AB. 6500 kr/år.

Föreningen har återvinningsavtal med PreZero Recycling AB.

Föreningen har haft städavtal med NFS Städ 62 256 kr/år.

Föreningen sade upp avtalet med Störningsjouren i början av 2021

För service av värmepumpar använder vi Bromma Energi AB

Johanssons Rör har varit föreningens rörfirma

Vi har använt Windefalk AB för ventilation Molöf Bygg AB har hjälpt oss i flera byggprojekt

Järfälla Låsservice AB tar hand om föreningens lås

Styrelsemedlem Luka Cvijetic har varit föreningens elektriker

Planerat underhåll 2022

-Vi kommer att reparera fasaden över port 16 och göra mindre lagningar runt husen vid socklarna. 2020 satte vi upp en extra plåt för att förhindra framtida problem med fasaden högst upp över portarna. 2021 förstärkte vi en provisorisk lagning av fasaden över port 16. I övrigt är föreningens fasader i bra skick enligt fasadundersökning 2020

- Vi kommer att byta S-kopplingar i lägenheterna då de har orsakat flera vattenskador

- Vi byter flera pumpar i värme - och varmvattensystem för säkrare och bättre drift (utfört i jan)

- Kompletta värmeinjustering och nya termostater (utfört i feb)

- Vi kommer också att göra flera mindre fastighetsförbättringar både ute och inne

- Radonmätning mellan jan-mars

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	898	881	856
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 548	7 667	7 819	-
Elkostnad/m ² totalyta	77	86	84	-
Värmekostnad/m ² totalyta	96	42	80	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	33	33	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	81	103	-
Soliditet (%)	57	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	263	-473	-2 516
Nettoomsättning (tkr)	6 364	6 456	6 749	6 230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 714 m² bostäder och 333 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 022 200	0	0	64 022 200
Fond för yttre underhåll	4 870 151	221 473	-264 068	4 912 746
S:a bundet eget kapital	68 892 351	221 473	-264 068	68 934 946
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-576 765	-221 473	526 675	-881 967
Årets resultat	50 525	50 525	-262 607	262 607
S:a ansamlad förlust	-526 240	-170 948	264 068	-619 360
S:a eget kapital	68 366 110	50 525	0	68 315 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	50 525
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-355 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 473
summa balanserat resultat	-526 240

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

607 504
81 264

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 363 916	6 456 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 672	135 000
Summa rörelseintäkter		6 495 588	6 591 123

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 561 485	-3 220 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 939	-478 859
Personalkostnader	Not 6	-294 239	-163 173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 918 258	-1 899 388
Summa rörelsekostnader		-6 032 922	-5 762 333

RÖRELSERESULTAT

462 667 **828 790**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	518	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	-412 659	-568 932
Summa finansiella poster	-412 142	-566 183

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

50 525 **262 607**

ÅRETS RESULTAT

50 525 **262 607**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	116 768 395	93 199 772
Pågående byggnation	Not 9	0	239 889
Inventarier	Not 10	234 652	0
Mark		0	24 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		117 003 046	117 439 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 003 046	117 439 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		641	147 378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 346 750	55
Avräkningskonto HSB			300 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	107 928	93 537
Summa kortfristiga fordringar		3 455 319	541 807
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 081	8 057
SBC klientmedel i SHB		0	2 915 889
Summa kassa och bank		8 081	3 224 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 463 400	3 465 752
SUMMA TILLGÅNGAR		120 466 447	120 905 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 022 200	64 022 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 870 151	4 912 746
Summa bundet eget kapital		68 892 351	68 934 946
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-576 765	-881 967
Årets resultat		50 525	262 607
Summa ansamlad förlust		-526 240	-619 360
SUMMA EGET KAPITAL		68 366 110	68 315 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	40 066 620	21 459 060
Summa långfristiga skulder		40 066 620	21 459 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 608 065	30 015 625
Leverantörsskulder		464 859	313 364
Skatteskulder		11 133	6 189
Övriga skulder		14 039	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	935 620	795 591
Summa kortfristiga skulder		12 033 716	31 130 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 466 447	120 905 414

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	40–109 år	40–109 år
Stomkomplett. för.	109 år	109 år
Värmesystem	30 år	30 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	14–20 år	14 år
Luftbehandlingssystem	14 år	14 år
Stamledningar VA	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	29 år	29 år
Inventarier	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 772 683	6 003 714
Hysesintäkter garage och p-platser	0	206 393
Hyror parkering	88 999	0
Hyror garage	143 600	0
Bredbandsintäkter	121 824	0
Elintäkter moms	231 967	0
Intäkter el	0	227 123
Övriga intäkter		153 893
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	0
Öresutjämning	84	1
	6 363 916	6 591 123

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	114 031	0
	Övriga intäkter	17 641	0
		131 672	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetsskötsel	0	340 337
	Löpande underhåll	0	423 539
	El	0	609 533
	Uppvärmning	0	297 683
	Vatten	0	231 779
	Sophämtning	0	187 315
	Fastighetsförsäkring	0	38 786
	Städning	0	60 189
	Förvaltningskostnader	0	432 612
	Extern revisor	0	10 250
	Personalkostnader	0	159 423
	Kabel-TV	0	163 031
	Bredband	0	3 965
	Vinterskötsel	0	47 785
	Övrig drift	0	219 633
		0	3 225 860

Fastighetskostnader

	Snöröjning/sandning	91 315	0
	Städning entreprenad	61 416	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 487	0
	Hissbesiktning	4 750	0
	Myndighetstillsyn	23 753	0
	Gemensamma utrymmen	4 625	0
	Garage/parkering	41 318	0
	Sophantering	7 893	0
	Gård	25 983	0
	Serviceavtal	32 680	0
	Förbrukningsmateriel	33 420	0
	Störningsjour och larm	0	0
	Brandskydd	3 434	0
	Fordon	1 114	0
		348 187	0

**Not 4
forts**

DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 149	0
Brf Lägenheter	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0
Tvättstuga	41 843	0
Sophantering/återvinning	0	0
Lås	7 433	0
VVS	77 201	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0
Ventilation	65 029	0
Elinstallationer	1 656	0
Hiss	47 101	0
Tak	0	0
Fasad	0	0
Fönster	0	0
Balkonger/altaner	5 717	0
Mark/gård/utemiljö	0	0
Garage/parkering	3 721	0
Vattenskada	236 806	0
	499 656	0
Periodiskt underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	446 791
Utfört underhåll övrigt	0	38 750
VVS	111 299	0
Ventilation	249 705	0
Tak	10 250	0
Fasad	236 250	0
	607 504	485 541
Taxebundna kostnader		
El	539 858	0
Värme	674 075	0
Vatten	319 603	0
Sophämtning/renhållning	175 846	0
Grovsopor	13 949	0
	1 723 331	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	46 970	0
Kabel-TV	162 762	0
Bredband	6 395	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
	216 127	0
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 680	0
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 561 485	3 711 401

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	0
	Tele- och datakommunikation	34 320	0
	Hyresförluster	331	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 960	0
	Föreningskostnader	18 099	0
	Förvaltningsarvode	89 814	0
	Förvaltningsarvoden övriga	22 218	0
	Administration	11 423	0
	Korttidsinventarier	9 319	0
	Konsultarvode	26 875	0
	Föreningsavgifter	31 705	0
		258 939	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	229 359	0
	Sociala kostnader	64 880	0
		294 239	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnader	0	1 899 388
	Stomme och grund K3	655 081	0
	Yttertak K3	61 903	0
	Fasader/balkonger K3	123 896	0
	Fönster/dörrar och portar K3	96 440	0
	Stomkomplettering förening K3	108 730	0
	Stamledningar VA K3	297 349	0
	Värmesystem K3	135 447	0
	Luftbehandlingssystem K3	99 137	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	239 694	0
	Hissar K3	99 137	0
	Inventarier	1 444	0
		1 918 258	1 899 388

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 894 975	107 894 975
	Nyanskaffningar	1 485 436	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 380 411	107 894 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 695 203	-12 795 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 916 814	-1 899 388
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 612 016	-14 695 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	116 768 395	93 199 772
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 000 000	0
	Taxeringsvärde		
	Byggnader -bostäder	0	74 000 000
	Byggnader lokal	0	756 000
	Taxeringsvärde byggnad	74 756 000	0
	Mark -bostäder	0	23 200 000
	Mark -lokal	0	680 000
	Taxeringsvärde mark	23 880 000	0
		98 636 000	98 636 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 200 000	97 200 000
	Lokaler	1 436 000	1 436 000
		98 636 000	98 636 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Årets anskaffningar	0	239 889
		0	239 889

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	236 096	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	236 096	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 444	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 444	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	234 652	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	135 000	0
	Skattekonto	4 530	55
	Klientmedel hos SBC	2 157 009	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 346 750	55

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsförsäkring	0	46 970
	Försäkring	49 278	0
	Kabel-TV och bredband	0	40 707
	Kabel-TV	40 677	0
	Städning	5 188	0
	Bredband	1 034	0
	Serviceavtal	11 751	0
	Övrigt	0	5 049
	El	0	811
		107 928	93 537

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 912 746	5 573 289
	Reservering enligt stadgar	221 473	221 473
	Reservering enligt stämmobeslut	221 473	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-485 541	-882 016
	Vid årets slut	4 870 151	4 912 746

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,600 %	10 012 719	10 012 719	2024-08-21
	Handelsbanken	1,420 %	11 446 341	11 446 341	2023-12-01
	SBAB	0,350 %	10 043 065	10 043 065	2022-11-15
	SBAB	0,570 %	19 172 560	19 972 560	2023-12-11
	Summa skulder till kreditinstitut		50 674 685	51 474 685	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 608 065	-30 015 625	
			40 066 620	21 459 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 849 685 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 264 059	64 264 059

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen El	0	70 053
	El	68 787	0
	Upplupen uppvärmning	0	30 902
	Värme	114 182	0
	Sophämtning	2 718	0
	Extern revisor	10 625	0
	Arvoden	69 417	0
	Sociala avgifter	24 010	0
	Upplupna räntekostnader	0	30 431
	Ränta	21 885	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	527 301
	Avgifter och hyror	515 458	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	136 903
	Övriga arvoden	21 042	0
	Garage	19 146	0
	VVS	3 150	0
	Snöröjning	15 850	0
	Revisor intern	1 750	0
	Vattenskada	47 600	0
		935 620	795 590

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Komplette värmeinjustering utförd i feb -22
- Värmesystem optimerat för värmepumpar feb -22
- Nya termostater feb -22
- Vi har bytt flera pumpar i värme- och varmvattensystemet för säkrare och bättre drift jan -22
- Städavtal uppsagt. Nya offerter tas in.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

Konstantinos A Kastanas
Ordförande

Luka Cvijetic
Ledamot

Kinga Martyna Huk
Ledamot

Eva Gunilla Lindahl
Ersätter ledamot som avgått

Ari Petri Toivanen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

Robert Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Källtorp i Järfälla
769604-8326**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av HSB Bostadsrättsförening Källtorp i Järfälla år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Källtorp i Järfälla år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2022-06-10

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Robert Andersson
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se