

Styrelsen för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1553

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten fastighetsbeteckning i Sundbybergs kommun.

Föreningen äger fastigheten Spiken 2 och har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	23	1 367
Lokaler	2	128

Föreningens fastighets är byggd 1954 värdeår 1954.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Entrédörr	Entrédörr
2022-2023	Fönster	Byte av fönster

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Stammar	Stambyte
2014	Ventilation	OVK
2015	Fönster och tak	Renovering
2018-2019	Balkonger	Ombyggnation balkonger
2019	Trädäck	Trädäck uteplats/trädgård
2021	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmeanläggning
2021	Byggnad	Trädäck i anslutning till befintligt lusthus

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har arbetat med att uppdatera underhållsplanen och har beslutat att höja månadsavgifter med 5% fr o m april 2022.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Johansson	Ledamot
Carin Tureniec	Ledamot
Claes Bidebo	HSB-ledamot
Jeanette Jakobsson	Ordförande
Jesper Hammarberg	Ledamot
Tommy Svensson	Ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-18 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Johansson	Ledamot
Carin Tureniec	Ledamot
Claes Bidebo	HSB-ledamot
Hans Fredrik Borg	Ledamot
Jeanette Jakobsson	Ledamot
Pasha Taalomi	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pasha Taalomi, Agneta Johansson och Carin Tureniec.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pasha Taalomi, Jeanette Jakobsson, Carin Tureniec och Agneta Johansson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Therese Walve	Föreningsvald ordinarie
Leo Leoson	Föreningsvald suppleant
BoRevision Ab	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pasha Taalomi.

Valberedning

Valberedningen består av Johanna Malm och Jesper Hammarberg.

Underhållsplan

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

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

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 31 (30) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 2 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	94	141	106	171	167
Skuldsättning, kr/kvm	1 506	1 506	1 506	1 506	1 506
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	201	182	191	190	175
Driftskostnad, kr/kvm*	522	461	419	360	341
Årsavgifter, kr/kvm	526	514	501	495	477
Totala intäkter, kr/kvm*	632	620	602	593	574

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	944	926	899	886	857
Resultat efter finansiella poster i tkr	-289	74	24	121	116
Soliditet %	60%	61%	62%	58%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

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..

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter		943 873
Rörelsekostnader	-	1 210 559
Finansiella poster	-	22 601
Årets resultat		-289 286
Planerat underhåll	+	65 622
Avskrivningar och utrangeringar	+	364 666
Årets sparande		141 001
Årets sparande per kvm total yta		94

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 309	889 466	683 813	823 538	74 269
Reservering till fond 2021			55 000	-55 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-65 622	65 622	
Balanserad i ny räkning				74 269	-74 269
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-289 286
Belopp vid årets slut	52 309	889 466	673 191	908 429	-289 286

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	897 807
Årets resultat	-289 286
Reservering till underhållsfond	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond	65 622
Summa till stämmans förfogande	619 142

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	619 142
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	943 873	925 904
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-685 978	-587 702
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 753	-27 109
Planerat underhåll		-65 622	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 539	-74 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 028	-136 522
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-228 638	0
Summa rörelsekostnader		<u>-1 210 559</u>	<u>-825 909</u>
Rörelseresultat		-266 686	99 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 007	661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-23 608	-26 387
Summa finansiella poster		<u>-22 601</u>	<u>-25 726</u>
Årets resultat		-289 286	74 269

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 980 188	5 004 727
		<u>4 980 188</u>	<u>5 004 727</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 980 688</u>	<u>5 005 227</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	40
Avräkningskonto HSB Stockholm		581 589	1 523 943
Övriga fordringar	Not 10	10 434	11 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 497	40 759
		<u>634 520</u>	<u>1 576 491</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	0
Kassa och bank	Not 13	12 341	12 341
Summa omsättningstillgångar		<u>1 246 861</u>	<u>1 588 832</u>
Summa tillgångar		<u>6 227 548</u>	<u>6 594 059</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	52 309	52 309
Upplåtelseavgifter	889 466	889 466
Kapitaltillskott	1 524 955	1 524 955
Yttre underhållsfond	673 191	683 813
	<u>3 139 921</u>	<u>3 150 543</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	908 429	823 538
Årets resultat	-289 286	74 269
	<u>619 142</u>	<u>897 807</u>
Summa eget kapital	<u>3 759 063</u>	<u>4 048 350</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder	37 981	61 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>180 503</u>	<u>233 735</u>
	<u>2 468 484</u>	<u>2 545 709</u>
Summa skulder	2 468 484	2 545 709
Summa eget kapital och skulder	<u>6 227 548</u>	<u>6 594 059</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-289 286	74 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 028	136 522
Utrangering	228 638	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>75 379</u>	<u>210 791</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-383	21 878
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-77 225</u>	<u>2 317 073</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 229</u>	<u>2 549 742</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-340 126</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-340 126</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>-2 250 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 250 000</u>
Årets kassaflöde	-342 354	299 742
Likvida medel vid årets början	1 536 284	1 236 542
Likvida medel vid årets slut	1 193 930	1 536 284

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96% 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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	719 256	702 126
Hyror	221 764	220 964
Övriga intäkter	2 853	2 814
Bruttoomsättning	<u>943 873</u>	<u>925 904</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	62 115	41 033
Reparationer	119 106	71 586
El	38 668	38 741
Uppvärmning	210 155	183 467
Vatten	51 785	50 385
Sophämtning	44 477	40 071
Fastighetsförsäkring	18 940	18 997
Kabel-TV och bredband	52 850	52 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	47 197	46 507
Förvaltningsarvoden	35 925	41 631
Övriga driftkostnader	4 760	2 365
	<u>685 978</u>	<u>587 702</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 450	1 830
Administrationskostnader	2 923	1 799
Extern revision	9 400	9 500
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	<u>39 753</u>	<u>27 109</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	40 000	58 500
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	13 039	14 575
	<u>54 539</u>	<u>74 575</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggningstillgångar	228 638	0
	<u>228 638</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	660	661
Ränteintäkter HSB bunden placering	308	0
Övriga ränteintäkter	39	0
	<u>1 007</u>	<u>661</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	22 442	25 982
Övriga räntekostnader	1 166	405
	<u>23 608</u>	<u>26 387</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	7 075 902	7 075 902
Anskaffningsvärde mark	100 400	100 400
Årets utrangeringar	-494 897	0
Årets investeringar	340 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 021 531	7 176 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 171 575	-2 035 053
Årets avskrivningar	-136 028	-136 522
Årets utrangeringar	266 260	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 041 343	-2 171 575
Utgående bokfört värde	4 980 188	5 004 727
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	908 000	908 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	456 000	456 000
Summa taxeringsvärde	30 364 000	30 364 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 665	4 290
Skattefordran	6 769	7 459
	10 434	11 749
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	42 189	40 759
Upplupna intäkter	308	0
	42 497	40 759

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	600 000	0			
		600 000	0			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	12 341	12 341			
		12 341	12 341			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Swedbank	2852887062	0,94%	2022-02-28	1 000 000	0
	Swedbank	2852887096	0,91%	2022-03-28	1 000 000	0
	Swedbank	2852887104	0,91%	2022-03-28	250 000	0
					2 250 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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				3 000 000	3 000 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 250 000	2 250 000
					2 250 000	2 250 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				955	965
	Förutbetalda hyror och avgifter				59 740	102 817
	Övriga upplupna kostnader				119 808	129 953
					180 503	233 735

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Agneta Johansson

.....
Carin Tureniec

.....
Claes Bidebo

.....
Hans Fredrik Borg

.....
Jeanette Jakobsson

.....
Pasha Taalomi

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg, org.nr. 715200-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Therese Walve
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PASHA TAALOMI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 14:45:56



HANS FREDRIK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 22:21:14



JEANETTE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 15:47:21



AGNETA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 22:13:48



CLAES BIDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 07:34:34



CARIN TURENIEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 11:29:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 12:08:53



THERESE WALVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:01:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 12:08:43



THERESE WALVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 09:29:25

