

Årsredovisning 2021

BRF HUVUDSTALUND

769605-8150



Bostadsrättsföreningen
Huvudstalund



Handwritten signatures in blue ink, including initials and full names, located in the bottom right corner of the page.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HUVUDSTALUND

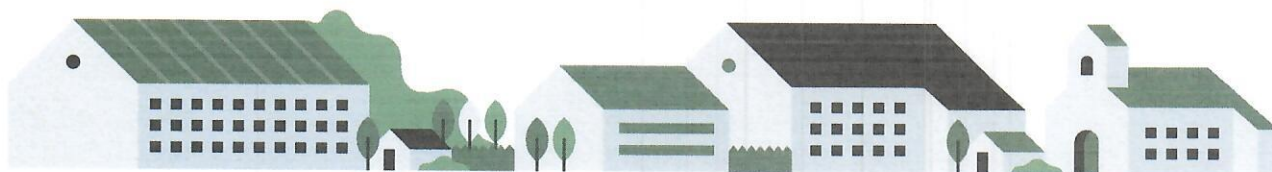
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



[Handwritten signatures]

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-06-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har från föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Owe Löfquist	Ordförande
Hans Hellström	Ledamot
Magnus Hillergren	Ledamot
Gerd Joveliuss Reijss	Ledamot
Anders Westerlund	Ledamot
Mats Sundberg	Suppleant
Daniel Wirengren	Suppleant

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleanter, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

VALBEREDNING

Christina Bleiken och Bia Hillebrand

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Jesper Fagerberg	Auktoriserad revisor
Jesper Fagerberg	Verksamhetsrevisor

Mikael Carlsson Verksamhetsrevisor, suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Mellan dessa har informella arbetsmöten hållits.

INTRESSEGRUPPER

Flera av medlemmarna deltar i intressegrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns:

Ekonomi: har haft fem möten. Ämnena har varit bokslutet för 2020, prognos 2021, budget för 2022, flerårsplan för 2023 -2026 och underhållsplanen, det sistnämnda tillsammans med fastighetsgruppen.

Fastighetsgruppen: har haft ett möte då den nya underhållsplanen studerats och diskuterats.

Grannsamverkan: har inte haft några möten, delvis på grund av pandemin. Gruppen strävar efter att ha två aktiva medlemmar per port. Besök hos nyinflyttade har kunnat genomföras. Under dessa besök har de nyinflyttade kunnat delges väsentlig information om föreningen.

Kommunikation: gruppen har inte haft några möten då den enbart består av en medlem. Från december 2020 är gruppen vilande.

Trädgård: har haft sex möten. Två aktivitetsdagar och en lövkrattningsdag har anordnats. Uppslutningen har varit mycket stor. Det arbete som har genomförts är bland annat anläggning av nya planteringar, t ex vid stentrappan, återställning av gräsmatta efter grävning av Vattenfall, rensning av ogräs samt odling av potatis.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB, nytt namn från 2019 Nabo Group AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare är sedan november 2018 Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen följer den tekniska förvaltarens arbete genom löpande kontakt med denne.

Entreprenör för trädgårdsarbeten är sedan maj 2020 Tingvalla Mark AB.

Ny entreprenör för bredband är sedan augusti 2021 Bahnhof AB. I samband med bytet av leverantör erhöles även betydligt snabbare bredband än tidigare, maximalt 1 000 Mbit/s samtidigt som årskostnaden minskade.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Även Anticimex försäkring ingår, liksom ansvarsförsäkring som är tecknad för såväl föreningen som styrelsen.

FASTIGHETEN

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st. 1 rok, 26 st. 2 rok, 32 st. 3 rok, 11 st. 4 rok, 17 st. 5 rok och 1 st. 6 rok

Föreningen har 37 p-platser i carport anslutna med el, 24 övriga p-platser anslutna med el samt 10 p-platser utan el. Nästan alla platser har under året varit uthyrda.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde den 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8.900 kvm, varav 7.126 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

För gemensamhetsanläggningen för Gunnar Asplunds allé sköter och bekostar Brf Huvudstalund häcken, träden, dekorationsbelysningen samt gräs- och planteringsmark. Gatan inkl. belysning mm ansvarar och bekostar övriga tre delägare för.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattning av serviceintervaller i underhållsplanen. Förslag till ny långsiktig underhållsplan har under 2020 utarbetats av företaget Sustend AB. Styrelsen, fastighetsgruppen och ekonomigruppen har analyserat förslaget för de kommande fem åren och gjort erforderliga justeringar efter dessa möten.

Brandskydd

Vår fastighetsskötare har uppdraget att utföra regelbunden brandskyddsbesiktning. Detta görs vid den veckovisa ronderingen av fastigheten. Under året har inga anmärkningar lämnats.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- Underhåll av lekplatser och bänkar vid lekplatser
- Slipning och målning av stålbalkar ovanför samtliga översta balkongtak
- Injektering i sprickor samt nytt tätskikt på de översta tre utstickande balkongerna utan tak
- Renovering av kakelmurar samt ny vattenavvisande krönplåt över samtliga kakelmurar
- Tvättning och målning av undersida tak, balkar och pelare över carportar samt ena sidan av planket längs carportarna och runt uteplatsen, inklusive byte av rötskadade delar

Alla dessa åtgärder fanns med i underhållsplanen. Totalt sett blev kostnaden lägre än budgeterat.

Andra genomförda/pågående åtgärder

- Uppgradering informationstavlor i varje port

- Rensning av sly längs planket längs carportarna mot järnvägen
- Cykelställ, cykelförråd: arbete pågår
- Laddstolpar/eluttag: testperiod pågår

Planerade underhåll och förbättringar 2022

Styrelsen har planerat ett antal projekt avseende uppsnygning av fastigheten. Större arbeten enligt underhållsplanen är

- Tvättning och målning av planket längs carportarna på andra sidan, mot järnvägen
- Målning av plåtfasad och stålprofiler i avfallshanteringshuset (uppskjutet från 2021)
- Reparation av sockel runt fastigheten (uppskjutet från år 2021)
- Målning av smidesräcken vid kakelmurar (uppskjutet från 2021)
- Målning av golv, väggar och tak där det behövs i allmänna utrymmen i källare (barnvagnsrum, cykelrum, etc)
- Lackering fasadplåtar mot södra sidan av fastigheten
- Linjemålning p-platser utan tak

Andra åtgärder

- Försök med laddning av elbil till en fast månadskostnad fortsätter och ska utvärderas

EKONOMI

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2021

Styrelsen har även under 2021 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Detta har bl a inneburit att vi bytt entreprenör för bredbandet. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen på fastigheten. Ett lån i Nordea och tre i SHB på sammanlagt 18 Mkr har omförhandlats. Räntenivåerna är mycket förmånliga jämfört med tidigare.

De aktivitetsdagar som genomförts har resulterat i att vi kunnat minska kostnaderna för vår- och höststädning. Styrelsen har under året haft ambitionen att aktivitetsdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens för att på så sätt hålla nere föreningens kostnader för underhåll.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2019, då de sänktes med 5 %.

Föreningens största kostnadspost år 2021 är, på grund av de större arbeten som beskrivits ovan, planerat underhåll som uppgått till 21 % av de totala kostnaderna, totalt 1082 tkr. (469 tkr år 2020).

Den näst största kostnadsposten är avskrivningarna, som utgör 15 % av de totala kostnaderna (föregående år 19%). Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se not 1 nedan) och uppgick 2021 till 779 tkr (845 tkr år 2020). Avskrivningarna är påverkbara genom att framtida investeringar görs så effektivt som möjligt.

Den tredje största posten är uppvärmningen, som utgör 14 % av de totala kostnaderna och uppgick till 727 tkr under 2021 (651 tkr år 2020). Taxorna har höjts med 2,5 %. Fastighetsgruppen bevakar hur energieffektivisering kan uppnås.

Föreningens fjärde största kostnadspost är räntorna, som nu utgör endast 6 % av de totala kostnaderna. Föreningens lån var tidigare till stor del bundna genom swapavtal, som från januari 2020 är helt avslutade. De lån som nu i stället tecknats har mycket förmånliga räntevillkor. Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 1 652 tkr under året.

Den stora prisökningen på el i december 2021 påverkar föreningens ekonomi i endast obetydlig omfattning. Denna kostnad utgör nämligen en relativt liten del av de totala kostnaderna.

Det ekonomiska resultatet för 2021 utvisar ett överskott på 299 tkr, att jämföra med ett budgeterat underskott på 311 tkr. Detta beror främst på att arbeten blivit billigare än budgeterat samt att ett par underhållsprojekt blivit uppskjutna. Dessa kommer i stället att belasta resultatet 2022.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

2014 beslutades inriktningen att avsättning till fonden för underhåll och avskrivningarna på byggnaderna ska ses som en helhet. En allmänt accepterad regel är att de totala avsättningarna för framtiden i form av avskrivningar och avsättningar ska uppgå till 100 – 250 kr per kvm bostadsyta beroende på åldern på byggnaden. Styrelsen anser att denna regel bör följas.

Den årliga avsättningen bör motsvara slitaget av byggnaden, vilket återspeglas i det underhåll som är nödvändigt för att byggnaden ska behålla sin status. Det kassaflöde som är tillgängligt för underhållet är lika med intäkter minus driftkostnader och ränta (i dessa kostnader ingår inte utfört planerat underhåll och avskrivningar). Detta belopp är 2 160 tkr för år 2021 efter 2021 års ränta om 315 tkr. Detta motsvarar 303 kr per kvm bostadsyta.

Den underhållsplan som under hösten 2020 tagits fram av ett externt företag visar på ett tänkbart genomsnittligt underhållsbehov på 315 kr per kvm. Efter genomgång av detta förslag har vi kommit fram till att en realistisk nivå är 232 kr per kvm i genomsnitt per år.

Föreningens ekonomi klarar således det förväntade underhållet. Även med successiv inflation och måttlig räntehöjning (ca 1 %-enhet) är utrymmet tillfredsställande under flera år med nuvarande avgiftsnivå.

Baserat på ett genomsnittligt underhållsbehov på 232 kr per kvm behöver summan av avsättning till fonden för underhåll och avskrivning av byggnaden uppgå till 1 652 tkr. Avskrivningen på byggnaden är 722 tkr och därför föreslås 2021 års avsättning bli 930 tkr. En minskning av fonden föreslås med 1 080 tkr, vilket är under året utfört planerat underhåll.

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i maj 2022 och redovisas i årsredovisningen för 2022.

Årsmötet 2021 beslutade följande arvoden: styrelsen två basbelopp vilket blir 97 000 kr, verksamhetsrevisorer och valberedningsrepresentanter 5 000 kr per person.

Övrigt

Att föreningens lägenhetsförteckning är uppdaterad och korrekt har kontrollerats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 550 767	5 505 405	5 454 387	5 723 013
Resultat efter fin. poster	298 542	1 139 939	579 213	339 561
Soliditet, %	79	78	77	76
Yttre fond	2 669 762	2 009 762	1 877 762	1 809 918
Taxeringsvärde	197 000 000	197 000 000	197 000 000	149 000 000
Bostadsyta, kvm	7 126	7 126	7 126	7 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	683	683	719
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 030	5 262	5 487	5 718
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,96	1,43	3,31
Belåningsgrad, %	21,01	21,89	22,72	23,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån/bokfört värde för anläggningstillgångar

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	2 009 762	-	660 000	2 669 762
Balanserat resultat	2 382 848	1 139 939	-660 000	2 862 787
Årets resultat	1 139 939	-1 139 939	298 542	298 542
Eget kapital	134 552 395	0	298 542	134 850 936

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 862 787
Årets resultat	298 542
Totalt	3 161 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	930 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 080 000
Balanseras i ny räkning	3 311 329
	3 161 329

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 550 767	5 505 416
Summa rörelseintäkter		5 550 767	5 505 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 781 458	-2 802 524
Övriga externa kostnader	8	-266 663	-236 183
Personalkostnader	9	-110 984	-113 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 697	-844 608
Summa rörelsekostnader		-4 937 802	-3 997 269
RÖRELSERESULTAT		612 965	1 508 147
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-314 423	-368 208
Summa finansiella poster		-314 423	-368 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		298 542	1 139 939
ÅRETS RESULTAT		298 542	1 139 939

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	170 264 438	170 988 943
Maskiner och inventarier	12	289 053	343 245
Summa materiella anläggningstillgångar		170 553 491	171 332 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 553 491	171 332 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 606	10 590
Övriga fordringar	13	11 527	7 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	187 459	209 149
Summa kortfristiga fordringar		228 592	227 516
Kassa och bank			
Kassa och bank		740 962	1 766 806
Summa kassa och bank		740 962	1 766 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		969 555	1 994 323
SUMMA TILLGÅNGAR		171 523 045	173 326 510

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		2 669 762	2 009 762
Summa bundet eget kapital		131 689 608	131 029 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 862 787	2 382 848
Årets resultat		298 542	1 139 939
Summa fritt eget kapital		3 161 329	3 522 787
SUMMA EGET KAPITAL		134 850 936	134 552 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 300 000	18 100 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	18 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 545 500	19 397 500
Leverantörsskulder		144 931	651 066
Skatteskulder		9 980	7 280
Övriga kortfristiga skulder		493	633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	671 205	617 637
Summa kortfristiga skulder		32 372 109	20 674 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 523 045	173 326 510

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga skulder, inklusive amorteringar som planeras under nästa räkenskapsår.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	576 408	538 131
Årsavgifter, bostäder	4 867 848	4 867 848
Övriga intäkter	106 511	99 437
Summa	5 550 767	5 505 416

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	90 314	86 223
Fastighetsskötsel	184 362	137 099
Snöskottning	98 335	54 293
Städning	202 926	195 453
Trädgårdsarbete	234 087	209 126
Summa	810 024	682 194

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	123 538	83 272
Summa	123 538	83 272

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Radonmätning	10 894	0
Kakelmurar	211 524	0
Balkongtak	447 750	0
Balkonggolv	39 000	0
Målning carport och plank	316 974	0
Lekplatser	39 893	0
Dagvattenbrunnar	15 493	0
Energideklaration	0	11 250
Utemöbler	0	49 428
Fasadplåtar	0	270 875
Underhållsplaneutredning	0	63 325
Markarbeten	0	73 625
Summa	1 081 528	468 503

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	196 995	131 238
Sophämtning	241 162	178 389
Uppvärmning	726 934	650 906
Vatten	129 608	134 661
Summa	1 294 699	1 095 194

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	107 169	104 085
Fastighetsförsäkringar	70 073	68 167
Fastighetsskatt	131 310	128 611
Kabel-TV	163 117	162 698
Självrisker	0	9 800
Summa	471 669	473 361

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	17 863	6 569
Kameral förvaltning	85 684	84 396
Revisionsarvoden	34 938	32 438
Övriga förvaltningskostnader	128 178	112 780
Summa	266 663	236 183

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Ersättning till valberedningen	15 000	15 000
Sociala avgifter	21 984	24 954
Styrelsearvoden	74 000	74 000
Summa	110 984	113 954

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	314 013	352 350
Ränteswap	0	15 859
Övriga räntekostnader	410	-1
Summa	314 423	368 208

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 539 323	-10 748 907
Årets avskrivning	-724 505	-790 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 263 828	-11 539 323
Utgående restvärde enligt plan	170 264 438	170 988 943
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
Summa	197 000 000	197 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Ingående ackumulerad avskrivning	-212 148	-157 956
Avskrivningar	-54 192	-54 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-266 340	-212 148
Utgående restvärde enligt plan	289 053	343 245
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 527	7 777
Summa	11 527	7 777

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	12 910	34 200
Försäkringspremier	29 637	28 584
Förvaltning	26 161	26 057
Kabel-TV	41 009	40 778
Räntor	0	1 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 742	77 908
Summa	187 459	209 149

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-02-07	0,41 %	5 287 500	5 787 500
Stadshypotek	2022-10-30	1,12 %	18 100 000	18 700 000
Stadshypotek	2023-12-30	0,74 %	4 300 000	5 000 000
Stadshypotek	2022-03-29	0,46 %	3 310 000	3 310 000
Stadshypotek	2021-10-29	0,41 %		4 700 000
Stadshypotek	2022-10-31	0,43 %	4 848 000	
Summa			35 845 500	37 497 500

Varav kortfristig del

31 545 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	35 599	14 530
Förutbetalda avgifter/hyror	460 328	461 442
Uppvärmning	106 742	83 270
Utgiftsräntor	12 724	9 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 812	48 405
Summa	671 205	617 637

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Underskrifter

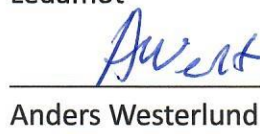
Solna, 2022-03-28
Ort och datum


Owe Löfqvist
Ledamot



Hans Hellström
Ledamot


Magnus Hillergren
Ledamot


Gerd Jovelius Reijs
Ledamot


Anders Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-28


Jesper Fagerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund, org.nr 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2021.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 28 mars 2022



Jesper Fagerberg

Auktoriserad revisor

Revisionsrapport, verksamhetsrevisionen i Brf Huvudstalund 2021/2022

Uppdrag

Uppdraget avser utförande av verksamhetsrevision efter beslut av föreningsstämman 2021-06-16. Uppdraget har utförts under perioden från datum för beslut, 2021-06-16, till och med datum för 2022 års föreningsstämma, 2022-04-27 och är utfört av Jesper Fagerberg (ordinarie) och Mikael Carlsson (suppleant).

Genomförd verksamhetsrevision

Vi har utifrån stadgar och beslut vid föreningsstämman 2021-06-16 valt att fokusera på följande riskområden:

- Efterlevnad av stadgar och Bostadsrättslagen
- Risk för oegentligheter
- Formaliahantering (t.ex. protokoll och handlingar, avtal, registervård, pantsättningar m.m.)
- Process för framtagande av årsredovisning
- Intern kontroll (uppföljning av ekonomi, attester, uppföljning av fattade beslut, IT etc.)
- Effektivitet och ändamålsenlighet (t.ex. arbete med besparingar, omläggning av lån)
- Fastighetsförvaltningen (t.ex. hantering och planering av underhållsprojekt)
- Kommunikation (mail, hemsida, möten, föreningsstämma)
- Särskilda projekt (särskilt ommålning av carportar samt reparation balkonger och balkongtak)
- Brand- och personsäkerhet

Områdena är valda utifrån vår bedömning av vad som är av störst vikt för föreningens verksamhet. Granskningen har genomförts genom bland annat löpande kontakt med styrelsen och med föreningens intressegrupper, genomläsning av protokoll och handlingar, stickprovsmässig genomgång av fakturor och dokumentation hos föreningens ekonomiska förvaltare.

Slutsatser och väsentliga iakttagelser

Sammantaget har vi inte noterat något som innebär att styrelsen inte i allt väsentligt har skött verksamheten i föreningen på ett fullgott sätt under granskningsperioden. Vår bedömning är att styrelsen under året fungerat väl.

Vi har löpande lyft frågor och iakttagelser till styrelsen. Nedanstående frågor är sådana där vi haft fördjupad kontakt med styrelsen (listade utan inbördes ordning):

- Administration av föreningens lägenhetsförteckning inklusive registrerade pantsättningar.
- Styrelsens hantering och planering av särskilda underhållsprojekt inklusive kontakt med föreningens intressegrupper.
- Styrdokument för genomförande av projekt.
- Styrelsens juridiska hantering av uppkommen skada vid ommålning carportar.
- Styrelsens hantering av föreningens lån.
- Styrelsens arbete med underhållsplanen och samverkan med ekonomi gällande långsiktig budget.
- Styrelsens agerande vid noterad åverkan av medlem på tak för carport.
- Styrelsens arbete med styrdokumentation.
- Tolkning och tillämpning av stadgar för medlems ansvar vid stopp i vattenledning.

Ingen av de ovan listade frågorna där vi haft fördjupad kontakt med styrelsen har föranlett någon väsentlig anmärkning.



Jesper Fagerberg, 2022-04-04
Ordinarie verksamhetsrevisor, Brf Huvudstalund