



Org Nr: 769629-2155

Styrelsen för HSB Brf Rallaren i Stockholm

Org.nr: 769629-2155

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rallaren i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769629-2155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades den 18 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 5 december 2014.

Bostadsrättsföreningen kommer ingå i en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering och det kommer även upprättas ett nyttjande rättsavtal med Trafikkontoret avseende dagvattenledningar och fettavskiljare som anläggs på Stadens gatumark.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Finngrundet 1.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Stockholm. Bostadsrättsföreningen består av 141 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Finngrundet 1 Stockholms kommun.

Fastigheten består av sju trapphus och huset är som högst sju våningar högt. Storleken på lägenheterna varierar från tvåor till femmor. De flesta lägenheterna har dubbla balkonger. I fastigheten bedriver en förskola sin verksamhet. Det finns 73 garageplatser i bostadsrättsföreningen.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Finngrundet 1		2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam inklusive tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	1040
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8506
73	Garageplatser	0
Totalt 215 objekt		9546

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 2 rok, 13 st 3 rok, 29 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Axert	Ordförande	2021-05-25	
Petrus Jansson	Ordförande	2019-09-10	2021-05-25
Mikael Näslund	Ledamot	2021-05-25	
Karin Nilsson	Ledamot	2021-05-25	
Camilla Brännfors	Ledamot	2019-04-05	2021-05-25
Krister Norlin	Ledamot	2020-09-14	2021-05-25
René Lintunen	Ledamot	2019-04-05	2021-05-25
Henrik Wahren	Ledamot	2020-09-14	2021-05-25
Peter Piskula	Ledamot	2019-09-10	
Aryan Younespoor	Ledamot	2021-05-25	
Nina Zaremand	Ledamot	2021-05-25	
Torbjörn Westman	Suppleant	2021-05-25	
Eva Hedenskog	Suppleant	2020-09-14	
Thomas Eklöf	Suppleant	2020-09-14	2021-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aryan Younespoor, Nina Zaremand och Mikael Näslund står på tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma. Alla tre valdes på ett år på föreningsstämman under 2021. Torbjörn Westman, suppleant, valdes också för ett år och står på tur att avgå.

Ordinarie ledamoten Karin Nilsson, som under 2021 valdes på två år, lämnade på egen begäran styrelsen i februari 2022.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Nilsson, Ann Axert, René Lintunen, Petrus Jansson, Peter Piskula, Aryan Younespoor.

Firman tecknas två i föreningen.

Revisorer har varit: Elvira Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Viveca Öste och Molly Stigsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar, vara 21 i form av poströster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat under verksamhetsåret att årsavgiften höjs enligt ekonomisk plan med 2% från och med 1 januari 2021.

Styrelsen har beslutat under verksamhetsåret att årsavgiften för 2022 är oförändrad.

Finansiering

Den styrelse som tillträdde i maj 2021 har arbetat för att amortera ned skulden och förlänga den genomsnittliga bindningstiden på lånen. Under året amorterades 11.105.000 kr, motsvarande 7,58 % av bankskulden vid ingången av verksamhetsåret. Ett av lånen omsattes till bunden ränta på sju år. Båda åtgärderna minskar effekter av eventuellt högre ränteläge och förbättrar föreningens nyckeltal. Lånen är placerade hos Swedbank AB enligt följande:

39.081.333 kr med 3 månaders rörlig ränta på 0,34 % med förfall 22-03-28 utan amortering.

48.201.333 kr med fast ränta på 1,32 % med förfall 24-12-20 och 440.000 kr i årlig amortering.

48.086.334 kr med fast ränta på 1,35 % med förfall 28-06-21 och 1.000.000 kr i årlig amortering.

Den genomsnittliga räntan vid utgången av verksamhetsåret var 1,05 % jämfört med 1,88 % i den ekonomiska planen.

Garantibesiktning

I december genomfördes 2-års garantibesiktningen av lägenheter och gemensamma lokaler. Åtgärder påbörjas i januari 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ett projekt för att installera laddplatser i garaget startades. Styrelsen har budgeterat för utbetalning på 432.000 kr under 2022. I skrivande stund verkar beloppet komma att utfalla betydligt lägre. Investeringen som föreningen gör bedöms bli kostnadsneutral genom att hyrestagarna av laddplatser betalar avgifter och energiförbrukning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 224.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	577	578	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 208	15 345	0	0	0
Räntekänslighet, %	26	28	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	126	67	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	368	293	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	623	610	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 130	1 057	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 003	10 226	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 336	-2 190	0	0	0
Soliditet, %	81	80	0	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	619 663 000	0	0	619 663 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	490 000	0	271 799	761 799
S:a bundet eget kapital, kr	620 153 000	0	271 799	620 424 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	249 693	-2 190 147	-271 799	-2 212 253
Årets resultat, kr	-2 190 147	2 190 147	0	-2 336 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 940 454	0	-271 799	-4 548 705
S:a eget kapital, kr	618 212 546	0	0	615 876 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400000 kr samt ianspråktagande skett med 128201 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 940 454
Årets resultat, kr	-2 336 452
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 201
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 548 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 548 705

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

HSB Brf Rallaren i Stockholm

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 003 085	10 226 158
Övriga rörelseintäkter	Not 2	335 900	335 900
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 852 658	-3 020 188
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 056	-150 076
Planerat underhåll		-128 201	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-126 106	-136 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 712 165	-7 712 165
Summa rörelsekostnader		-11 916 186	-11 018 723
Rörelseresultat		-577 202	-456 665
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 502	37 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 769 752	-1 771 167
Summa finansiella poster		-1 759 251	-1 733 482
Årets resultat		-2 336 452	-2 190 147

HSB Brf Rallaren i Stockholm
Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	753 338 670	761 050 835
	<u>753 338 670</u>	<u>761 050 835</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>753 339 170</u>	<u>761 051 335</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 434	891 642
-------	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 452 241	2 883 847
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

1 615 373	5 609 927
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	145	1 076
--------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	496 354	446 785
	<u>3 569 547</u>	<u>9 833 277</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	0	1 000 000
--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 569 547</u>	<u>10 833 277</u>
------------------	-------------------

Summa tillgångar
756 908 716
771 884 612

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	619 663 000	619 663 000
Yttre underhållsfond	761 799	490 000
	<u>620 424 799</u>	<u>620 153 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 212 253	249 693
Årets resultat	-2 336 452	-2 190 147
	<u>-4 548 706</u>	<u>-1 940 454</u>
Summa eget kapital	<u>615 876 093</u>	<u>618 212 546</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 95 097 667	48 201 333
Övriga långfristiga skulder	2 687 200	3 023 100
	<u>97 784 867</u>	<u>51 224 433</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 40 521 333	98 272 667
Leverantörsskulder	410 919	153 048
Skatteskulder	426 900	705 834
Övriga skulder	Not 15 639 644	1 190 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 248 960	2 125 436
	<u>43 247 756</u>	<u>102 447 634</u>
Summa skulder	141 032 623	153 672 067
Summa eget kapital och skulder	<u>756 908 716</u>	<u>771 884 612</u>

HSB Brf Rallaren i Stockholm

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 1,38 % 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 0 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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM Mark AB av Blåsut Åstorp Holding AB som ägde fastigheten Stockholm Finngrundet 1 för 47 625 064 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 47 584 814 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 295 043	5 184 349
Individuell mätning el	374 538	347 507
Individuell mätning vatten	185 186	166 141
Hyror	4 497 716	3 747 439
Bredband	306 306	305 671
Övriga intäkter	344 262	473 508
Bruttoomsättning	<u>11 003 051</u>	<u>10 224 616</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-159
Hyresförluster	34	1 701
	11 003 085	10 226 188
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Garagekompensation år 2 av 10	<u>335 900</u>	<u>335 900</u>
	335 900	335 900
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	582 483	507 850
Reparationer	361 004	211 031
El	1 277 452	747 965
Uppvärmning	302 286	236 689
Vatten	184 268	172 010
Sophämtning	127 155	114 060
Fastighetsförsäkring	107 125	92 776
Kabel-TV och bredband	306 804	311 279
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	213 450	213 450
Förvaltningsarvoden	328 482	240 265
Övriga driftkostnader	62 149	172 814
	<u>3 852 658</u>	<u>3 020 188</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 358	32 377
Administrationskostnader	52 525	70 030
Extern revision	17 175	22 825
Konsultkostnader	1 488	0
Medlemsavgifter	23 510	24 844
	<u>97 056</u>	<u>150 076</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 050	70 950
Revisionsarvode	4 760	4 730
Övriga arvoden	-14 160	14 270
Sociala avgifter	27 456	46 343
	<u>126 106</u>	<u>136 293</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 801	1 269
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 446	7 946
Ränteintäkter HSB bunden placering	362	788
Övriga ränteintäkter	1 893	27 682
	<u>10 502</u>	<u>37 686</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 761 823	1 764 609
Övriga räntekostnader	7 929	6 558
	<u>1 769 752</u>	<u>1 771 167</u>

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	537 194 000	537 044 000
Anskaffningsvärde mark	234 000 000	234 000 000
Årets investeringar	0	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 194 000	771 194 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 143 165	-2 431 000
Årets avskrivningar	-7 712 165	-7 712 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 855 330	-10 143 165
Utgående bokfört värde	753 338 670	761 050 835
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 745 000	2 745 000
Summa taxeringsvärde	322 345 000	322 345 000
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	145	438
Övriga fordringar	0	638
	145	1 076
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	496 354	445 997
Upplupna intäkter	0	788
	496 354	446 785
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2952194013	1,35%	2028-06-21	48 336 334	1 000 000	
Swedbank	2952194021	0,34%	2022-03-28	39 081 333	0	
Swedbank	2952194039	1,32%	2024-12-20	48 201 333	440 000	
				135 619 000	1 440 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					128 419 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 097 667	
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					147 244 000	147 244 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					40 521 333	98 272 667
					40 521 333	98 272 667
Not 15 Övriga skulder						
Momsskuld					19 644	33 791
Övriga kortfristiga skulder					620 000	1 156 858
					639 644	1 190 649
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					113 994	13 767
Förutbetalda hyror och avgifter					509 548	1 755 883
Övriga upplupna kostnader					625 418	355 786
					1 248 960	2 125 436

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



HSB Brf Rallaren i Stockholm

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

..... Ann Axert Aryan Younespoor Karin Nilsson
--------------------	---------------------------	------------------------

..... Mikael Näslund Nina Zaremand Peter Piskula
-------------------------	------------------------	------------------------

.....
-------	-------	-------

.....
-------	-------	-------

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
-------	-------

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rallaren i Stockholm, org.nr. 769629-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rallaren i Stockholm 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elvira Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ANN AXERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:53:28



MIKAEL NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:31:20



ARYAN YOUNESPOOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:09:53



KARIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 13:18:08



NINA ZAREMAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:39:16



PETER PISKULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:00:06



OSKAR NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 13:24:02



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:12:50



ELVIRA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:22:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:13:51



ELVIRA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 14:19:04

