

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm (702001-9209) avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Siljan har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen bildades den 24 oktober 1946 och inregistrerades den 27 november 1946. Den ekonomiska planen registrerades den 8 maj 1952. De nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheterna

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Balungen 3, Rogsjön 2, Siljan 2 och Siljan 3 i Stockholms kommun. I byggnaderna som föreningen förvaltar finns 258 bostadsrättslägenheter varav samtliga är upplåtna som bostad. Den totala boytan är ca 16 624 m². Det finns också 55 hyreslokaler. Huvuddelen av dessa är enkla förråd och den totala lokalytan är 643 m².

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Föreningen betalar kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för samtliga boende.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Stefan Pettersson	Ordförande, vice fastighets- och underhållsansvarig , ansvarig för mottagning av nya medlemmar
Erik Åman	Sekreterare, lokalansvarig, webbansvarig, låsansvarig
Mattias Dorrian	Utemiljöansvarig, hållbarhetsansvarig, vice sekreterare, fr.o.m. 15 november: redaktör för Siljansnytt
Joel Brogmar	T.o.m. 15 november: vice fastighets- och underhållsansvarig, fr.o.m. 15 november: fastighets- och underhållsansvarig, brandskyddsansvarig, vice webbansvarig, vice låsansvarig
Göran Nyberg	Ekonomiansvarig, vice ordförande, vice fastighets- och underhållsansvarig
Natali Arzoumalian	HSB Stockholms representant (tillträdde 19 oktober)

Suppleanter

Kent Marshall	Vice ekonomiansvarig
Marie Rylander	Lokalvårdsansvarig, vice lokalansvarig
Christoffer Rockstroh	Fastighets- och underhållsansvarig, redaktör för Siljansnytt (avgick p.g.a. flytt från föreningen 31 oktober)

Föredragande i styrelsen har under verksamhetsåret varit Stefan Pettersson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Erik Åman, Stefan Pettersson, Marie Rylander och Kent Marshall.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening av Stefan Pettersson, Göran Nyberg, Erik Åman och Joel Brogmar.

Revisorer

Ordinarie revisor vald vid stämman var Jacob Blomqvist. Han avgick den 1 februari 2022 och ersattes av den stämموvalda suppleanten Richard Ingerstad. Föreningen har också en extern revisor utsedd av HSB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kenneth Willström (ordförande), Robert Rylander och Viveka Lindström.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söderort har varit Stefan Pettersson, Erik Åman, Christoffer Rockstroh (t.o.m. 31 oktober) och Göran Nyberg (fr.o.m. 15 november).

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2021/2022 beslutades av föreningsstämman 2021 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2022.

Styrelsen	238 000 kr (5,0 prisbasbelopp i 2021 års nivå)
Föreningsvald revisor	13 000 kr
Valberedningen	13 000 kr

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021 – till följd av pandemin delvis via videomöte. Vid stämman närvarade 34 röstberättigade medlemmar, varav inga representerade via fullmakt.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, ett hel-dagsmöte samt ett antal arbetsmöten i diverse specifika frågor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med bland annat följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Förvaltartjänst	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Förvaltning, drift & energi	HSB Stockholm
Markskötsel	Två Smälänningar
Snöröjning	Två Smälänningar
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	Stockholm Hiss- & Elteknik
Service av tvättutrustning	Entema
Kontroll av yttertak	Tullinge Vent och Plåt

Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio, Öresunds kraft
Kabel-tv + bredband	Tele2, Ownit
Parkeringsövervakning	Aimo Park

Föreningen har ingen anställd personal.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som beskriver planerat underhåll och reparationer.

Fastighetsbesiktning genomfördes den 23 september 2021.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Spolning av avloppsstammar

Under året genomfördes spolning av avloppsstammar från lägenheter och andra utrymmen i våra hus

Undvika vatteninträngning i källare

Vid riktigt kraftigt regn i somras trängde vatten in på några ställen i våra källare. Vi tror att den nyligen genomförda dräneringen innebar att problemet blev lindrigare än det annars skulle ha blivit, men händelsen föranledde att ytterligare åtgärder behövde vidtas för att undvika framtida vatteninträngning i källare. Några av dessa åtgärder genomfördes under hösten 2021 och ytterligare är planerade att genomföras under 2022.

Systematiskt brandskyddsarbete

Protokollförd brandsyn ska enligt policy genomföras två gånger per år. Den 9 december 2021 utfördes en brandskyddsronde av alla fastigheter tillhörande föreningen. Vi hittade ett antal mindre brister som ska åtgärdas.

Hjälp för isolerade i samband med pandemin

I början av 2021 fortsatte vi precis som under 2020 att förmedla kontakt mellan personer som behövde isolera sig och andra boende i föreningen som kunde hjälpa till med inköp och annat nödvändigt.

Kommande underhållsåtgärder

Under den kommande 15-årsperioden ser vi att det kommer att behöva utföras ett antal åtgärder för att hålla fastigheterna i ett fint och funktionellt skick. De större investeringarna listar vi nedan. Ordningen de kommer utföras är inte helt spikad men det är tänkbart att det kan bli på följande vis.

- Renovering av ventilation i höghusen
- Byte av entrépartier
- Byte av hissar
- Fasadrenovering
- Byte av stuprör
- Omläggning av tak

- Vindsisolering
- Byte av sopkärllskåp

Medlemsinformation

Vid 2021 års slut hade föreningen 361 medlemmar förutom HSB Stockholm. Under året ägde 30 lägenhetsöverlåtelse rum. Av dessa var 29 köp och 1 gåva.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	309	323	333	313	327
Skuldsättning, kr/kvm	3 048	3 369	3 456	3 520	3 574
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	187	164	168	172	162
Driftskostnad, kr/kvm	475	448	438	441	411
Årsavgifter, kr/kvm	789	789	789	789	789
Totala intäkter, kr/kvm	815	807	814	812	810
Nettoomsättning, tkr	14 015	13 926	14 045	14 017	13 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 136	2 279	2 673	1 452	3 019
Soliditet, %	35	32	29	27	25

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	386 620	0	0	386 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 632 775	0	0	1 632 775
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 293 888	0	2 139 238	12 433 126
S:a bundet eget kapital, kr	12 313 283	0	2 139 238	14 452 521
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 412 213	2 278 757	-2 139 238	13 551 732
Årets resultat, kr	2 278 757	-2 278 757	2 135 911	2 135 911
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 690 970	0	-3 327	15 687 643
S:a eget kapital, kr	28 004 253	0	2 135 911	30 140 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 614 585 kr samt ianspråktagande skett med 475 347 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	15 690 970
Årets resultat, kr	2 135 911
Reservation till underhållsfond, kr	-2 614 585
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	475 347
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 687 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 687 643

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

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat var ca 2 400 tkr bättre än budgeterat till följd av mindre spendering på planerat underhåll, där arbetet påbörjats under 2021, men där merparten av kostnaderna kommer in under 2022 (t.ex. nödtvättstuga, byte av gymlokal, OVK, byten av ljudfällor i fönster).

Likviditet och lån

Föreningen har ett starkt kassaflöde och har därför kunnat genomföra vår verksamhet utan att behöva ta några nya lån och samtidigt kunnat fortsätta amortera på lånen. Vi valde att göra en extra amortering på 3 400 tkr i maj samt ökade på amorteringstakten på ett lån så att det blir fullt avbetalat under 2022. Styrelsen har valt att sprida lånen

med olika löptider för att inte ha många lån som löper ut samma år och på sätt minska vår exponering av räntekostnaderna.

Budget för 2022

I budgeten för 2022 har styrelsen räknat med bibehållen avgiftsnivå. Vi förväntar oss att intäkterna ligger ungefär i samma nivå som för 2021.

De löpande kostnaderna följer i stort inflationen. Vi förväntar oss att vi täcker kostnadsökningarna med något lägre räntekostnader. Vi har en hel del planerat underhåll i budgeten, bland annat OVK, byte av ljudfällor i fönster, förbättrade tvättmöjligheter, mm.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 april 2011 (med 5 procent).

Under de senaste åren har räntorna legat på väldigt låga nivåer, vilket bidragit till ett starkt kassaflöde som möjliggjort att vi kunnat göra en hel del större underhållsåtgärder. Räntekostnader utgör nu den tredje största kostnadsposten efter värme och tomträttsavgäld. För att minska kostnaderna och kunna möta större underhållsbehov i framtiden, amorterar föreningen på lånen. Föreningens skuld uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 52,5 miljoner kr.

Som vi alla vet så tenderar saker att bli dyrare år efter år. Därför arbetar styrelsen aktivt med att sänka våra kostnader, stärka våra intäkter och löpande se över våra avtal för att slippa höja årsavgifterna (se stycket om budget ovan). Våra tomträttsavtal sträcker sig fram till år 2027 med oförändrad avgiftsnivå, men därefter kan vi räkna med en kraftig höjning.

Styrelsens åsikt är att ändring av avgifterna inte bör ske för ofta, utan att de bör vara stabila över flera år. Därför är prognosen att det inom de närmaste åren inte blir någon större avgiftshöjning, såvida inte kostnadsläget förändras radikalt.

Lokaler och anläggningar för medlemmar

Tvättstugor

Våra tre stora tvättstugor ligger på Siljansvägen 75, Siljansvägen 78 och Årstavägen 121. Dessutom finns icke bokningsbar nödttvättstuga på Siljansvägen 77.

Bastu

Ingången till bastun finns på östra sidan av södra väggen till Siljansvägen 77. Den är tillgänglig för alla som betalar den årliga bastuavgiften.

Gym

Föreningen har under några år haft ett gym på Siljansvägen 77. Under 2021 planerades för en flytt av gymmet till en större lokal på Årstavägen 129. Flytten slutfördes våren 2022. Gymmet är tillgängligt för alla som betalar den årliga gymavgiften.

Hobbylokaler

Våra hobbylokaler ligger på Siljansvägen 79–81. En renovering av dessa pågår sedan 2020 efter initiativ på en stämma.

Siljansgården

Siljansgården på Siljansvägen 74 är en lokal för möten, fester och övernattningar.

Grillplats

Vår fina grillplats ligger utanför Siljansgården.

Takterrasser

Högst upp i varje höghus finns inglasade terrasser med fantastisk utsikt. Bokningskalender finns på respektive takterrassdörr.

Parkeringsplatser

Vi har 4 platser att hyra ut. Avgiften är 700 kronor per plats och månad. Kön till parkeringsplatserna är för närvarande lång.

Sophantering

Våra sopkärlskåp för hushållsavfall finns utmed vägarna. I några av dem finns även ett separat kärl för återvinning av matavfall. Förpacknings- och tidningsinsamling ligger precis intill föreningens område. Grovsopor kan man slänga i containrar som vi ställer upp två gånger om året i samband med städdagarna.

Medlemsengagemang

I en bostadsrättsförening arbetar vi tillsammans både för att hålla nere kostnaderna och för att det är trevligt. Nedan redovisar vi några exempel på sådant som inte hade blivit verklighet utan våra engagerade medlemmar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen sysslar med röjning och beskärning av våra buskar och träd samt nyplantering på grönytor och i rabatter. Gruppen är öppen för alla intresserade medlemmar. Brf Siljan står för kostnaden för inköp. Strax efter årsskiftet 2021/2022 har en av trädgårdsgruppens eldsjälur flyttat från föreningen.

Stadsodlingen

Stadsodlingen ligger på innergården närmast Ottsjövägen. Alla medlemmar är välkomna att delta i arbetet eller bara njuta av växtligheten.

Städdagar

De främsta tillfällena när många av medlemmarna i föreningen träffas är vid de två städdagarna under vår och höst. Vi hjälps då åt att göra fint runt våra hus samtidigt som vi passar på att umgås. Vi visar också våra gemensamma lokaler för alla intresserade.

Pensionärsverksamhet

Pensionärgruppen organiserar aktiviteter varje år. En person blev uppvaktad med blommor till 100-årsdagen. Eftersom de flesta pensionärerna hunnit få två vaccindoser mot covid-19 kunde den traditionella höstlunchträffen genomföras. Brf Siljan stod för kostnaden. Luciafirandet blev tyvärr även detta år inställt.

Bytesrum

När bytesrummet på baksidan av Siljansvägen 72 är öppet kan föreningens medlemmar lämna och hämta användbara prylar utan kostnad. Verksamheten drivs av några engagerade medlemmar. Till följd av pandemin har det bara varit öppet ett fåtal tillfällen under 2021, men nu är bytesrummet ingång igen.

Grannsamverkan mot brott

Några medlemmar är engagerade i grannsamverkan mot brott på Årstavägen 129. Styrelsen skulle välkomna liknande initiativ i andra hus.

Information till medlemmar

Siljansnytt

Siljansnytt är föreningens informationsblad som distribueras via webbplatsen, anslagstavlor och broschyrfack. Oftast är utgivningsdagen under veckan efter ett styrelsemöte. Under året har det blivit 10 nummer.

Webbplatsen

Föreningens webbplats på brfsiljan.se innehåller uppdaterad information för medlemmar, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Ibland kan vi publicera nyheter snabbare och med mer utförlig information än i Siljansnytt. Det finns också ett diskussionsforum för medlemmar.

Mottagning av nya medlemmar

Styrelsen besöker alla som flyttar in i föreningen och överlämnar lite material och en symbolisk present. Vi hoppas att alla på det sättet känner sig välkomnade och får en chans att ställa viktiga frågor. På grund av pandemin har personligt besök inte skett sedan utbrottet, utan vi har endast lämnat material där det framgår vem som lämnat det tillsammans med kontaktuppgifter.

Uppföljning av stämmobeslut

Styrelsen redovisar här uppföljning av beslut som fattats vid de senaste årens stämmor.

Nödtvättstuga

Styrelsen fick vid stämman 2019 i uppdrag att utreda och om möjligt anlägga en tvättstuga där man kan tvätta utan att ha bokad tid. Arbetet med att bygga en sådan på Siljansvägen 77 initierades under hösten 2021 och blev klart under våren 2022.

Investering i vind- och solkraft

Stämman 2019 gav styrelsen i uppdrag att planera för en investering i vindkraft och solkraft. Solkraften behöver inte vara på våra hustak. Ett slutgiltigt beslut kommer i så fall att fattas på en framtida stämma.

Hållbarhetsarbete

Baserat på en motion vid stämman 2019 fick styrelsen i uppdrag att upprätta en hållbarhetsplan och att regelbundet återkoppla till medlemmarna om vad som görs inom hållbarhetsområdet.

Styrelsen har utsett en hållbarhetsansvarig och arbete med att ta fram en hållbarhetsplan har påbörjats.

Statuskontroll av lägenheter

Under 2018 genomfördes en statuskontroll av alla lägenheter i syfte att hitta fel som kan leda till kostnader eller problem om de inte åtgärdas. Styrelsen har fått in mycket information, men har dessvärre inte blivit färdig med att behandla den.

Möbler till 77:ans takterrass

Efter motion till stämman 2020 tog en medlem fram ett förslag till möblering av takterrassen på Siljansvägen 77. Förslaget godkändes av styrelsen och arbetet blev klart under våren/försommaren 2021.

Upprustning av hobbyrum

Efter motion till stämman 2020 är arbete med att rusta upp hobbyrummen påbörjat. Vi kommer också se över regler och avgift för användande med syfte att ordningen i rummen ska upprätthållas.

Cykelställ med möjlighet att låsa fast ramen

Stämman 2020 beslutade baserat på en motion att cykelställena vid Siljansvägen 77 och 78 skulle ersättas med sådana där man kan låsa fast ramen. Installationen genomfördes hösten 2021.

Medlemskap i föreningen Tomträttsuppropet

Brf Siljan är nu medlemmar i föreningen Tomträttsuppropet, vilket beslutades vid stämman 2021. Föreningen Tomträttsuppropet arbetar med att bland annat skapa opinion mot de kraftigt ökade tomträttsavgälderna och för att skapa bättre möjligheter till friköp.

Komplettering av träningsutrustning i gymmet

Stämman 2021 beslutade baserat på en motion att utrustningen i gymmet ska kompletteras i samarbete med gymgruppen. I väntan på att det nya gymmet på Årstavägen 129 ska bli klart, är detta i skrivande stund ännu inte genomfört.

Hindra gångpassage på ytan utanför 75:an

Baserat på en motion beslutade stämman 2021 att det ska anläggas något som hindrar passage över grönytan snett nedanför 75:ans entréport. Styrelsen har tagit fram en ritning, men ännu inte genomfört detta.

Upprustning av torkrum på Årstavägen 121

Stämman 2021 beslutade baserat på en motion att ena torkrummet som hör till 121:ans tvättstuga ska rustas upp i samband med övrig tvättstugerenovering. I skrivande stund är detta planerat men ännu inte genomfört.

Upprustning av takterrassen på Siljansvägen 78

Baserat på en motion beslutade stämman 2021 att 78:ans takterrass ska rustas upp och blir ett aktivitetsrum där det fortfarande är möjlighet att anordna fester. Motionären tog fram ett förslag kring målning, men fick därefter förhinder. Planen är att genomföra arbetet under 2022.

Denna sida har avsiktligt lämnats tom.



Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 014 963	13 926 119
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 583 832	-7 180 192
Övriga externa kostnader	Not 3	-236 896	-219 729
Planerat underhåll		-475 347	-637 105
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-353 977	-342 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 707 820	-2 660 681
Summa rörelsekostnader		-11 357 872	-11 040 673
Rörelseresultat		2 657 091	2 885 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 759	7 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-531 938	-614 599
Summa finansiella poster		-521 179	-606 689
Årets resultat		2 135 911	2 278 757

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	78 535 697	81 243 517
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>78 535 697</u>	<u>81 243 517</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 536 197</u>	<u>81 244 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 021	1 724
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 525 318	3 277 874
Placeringskonto HSB Stockholm		121	120
Övriga fordringar	Not 10	24 265	24 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	648 621	641 080
		<u>5 223 345</u>	<u>3 945 070</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	201 090	147 250
Summa omsättningstillgångar		<u>6 424 435</u>	<u>7 092 320</u>
Summa tillgångar		<u>84 960 632</u>	<u>88 336 337</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	386 620	386 620
Upplåtelseavgifter	1 632 775	1 632 775
Yttre underhållsfond	12 433 126	10 293 888
	<u>14 452 521</u>	<u>12 313 283</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 551 732	13 412 213
Årets resultat	2 135 911	2 278 757
	<u>15 687 643</u>	<u>15 690 970</u>
Summa eget kapital	<u>30 140 164</u>	<u>28 004 253</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 306 644	40 891 884
	<u>27 306 644</u>	<u>40 891 884</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 160 098	17 297 781
Leverantörsskulder	488 854	320 407
Skatteskulder	35 522	28 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 829 350	1 793 461
	<u>27 513 824</u>	<u>19 440 200</u>
Summa skulder	54 820 468	60 332 084
Summa eget kapital och skulder	<u>84 960 632</u>	<u>88 336 337</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 135 911	2 278 757
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 707 820	2 660 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 843 732</u>	<u>4 939 438</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 832	99 804
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	211 307	-1 058 650
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 024 206</u>	<u>3 980 592</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 919 453
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 919 453</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 722 923	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 722 923</u>	<u>-1 500 000</u>
Årets kassaflöde	-698 717	561 139
Likvida medel vid årets början	6 425 245	5 864 106
Likvida medel vid årets slut	5 726 528	6 425 245

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 2,07 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

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 15 516 Tkr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 114 704	13 114 704
Hyror	589 373	532 188
Bredband	176 472	264 708
Övriga intäkter	143 964	110 800
Bruttoomsättning	14 024 513	14 022 400
Avgifts- och hyresbortfall	-9 550	-95 920
Hyresförluster	0	-361
	14 014 963	13 926 119
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	654 634	559 257
Reparationer	696 892	766 351
El	317 671	223 327
Uppvärmning	2 485 928	2 216 765
Vatten	416 769	392 504
Sophämtning	203 185	184 366
Fastighetsförsäkring	272 029	254 394
Kabel-TV och bredband	269 344	357 612
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	404 242	396 502
Förvaltningsarvoden	518 172	507 545
Tomträttsavgäld	1 262 600	1 262 600
Övriga driftkostnader	82 365	58 969
	7 583 832	7 180 192
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 722	30 002
Administrationskostnader	79 085	53 744
Extern revision	21 750	21 700
Konsultkostnader	6 700	29 375
Medlemsavgifter	84 638	84 908
	236 896	219 729
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	236 500	232 500
Revisionsarvode	13 000	13 000
Övriga arvoden	22 000	19 600
Sociala avgifter	82 477	77 370
Övriga personalkostnader	0	496
	353 977	342 966
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 668	1 739
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 389	5 626
Övriga ränteintäkter	701	546
	10 759	7 910
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	530 764	609 447
Övriga räntekostnader	1 174	5 152
	531 938	614 599

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	128 662 205	125 268 184
Årets investeringar	0	3 394 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 662 205	128 662 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-47 418 688	-44 758 007
Årets avskrivningar	-2 707 820	-2 660 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 126 508	-47 418 688
Utgående bokfört värde	78 535 697	81 243 517
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	191 600 000	191 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 315 000	2 315 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	211 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	467 000
Summa taxeringsvärde	405 382 000	405 382 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	232 871	232 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 871	232 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-232 871	-232 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 871	-232 871
Bokfört värde	0	0
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	24 265	24 271
	24 265	24 271

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	647 721	639 041				
	Upplupna intäkter	900	2 039				
		648 621	641 080				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000				
		1 000 000	3 000 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	615	948				
	Nordea	200 475	146 302				
		201 090	147 250				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758204580	0,40%	2022-11-21	2 000 000	2 000 000	
	Nordea	39758222317	0,40%	2022-09-16	9 574 858	0	
	Nordea	39788866247	1,40%	2022-11-16	12 735 240	200 000	
	Nordea	39788918131	0,70%	2024-08-21	9 589 203	250 000	
	Nordea	39788930255	0,74%	2023-10-18	5 832 201	300 000	
	Nordea	39788936954	0,94%	2023-11-15	12 735 240	300 000	
					52 466 742	3 050 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 216 742	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 306 644	
	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					91 837 011	91 837 011
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				25 160 098	17 297 781	
					25 160 098	17 297 781	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				48 769	63 596	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 156 203	1 111 756	
	Övriga upplupna kostnader				624 378	618 109	
					1 829 350	1 793 461	
	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

.....
Stefan Pettersson

.....
Göran Nyberg

.....
Joel Brogmar

.....
Mattias Dorrian

.....
Natali Arzoumalian

.....
Erik Åman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Slut på årsredovisningen. Följande sidor innehåller revisionsberättelse och övrigt underlag till föreningsstämman.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Stockholm, org.nr. 702001-9209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Siljan 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

Richard Ingerstad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

STEFAN PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:15:15



ERIK ÅMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 23:12:59



GÖRAN NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 07:19:21



JOEL BROGMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 13:07:04



MATTIAS DORRIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:47:20



NATALI ARZOUMALIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 08:44:39



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 07:43:12



RICHARD INGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:00:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 07:44:00



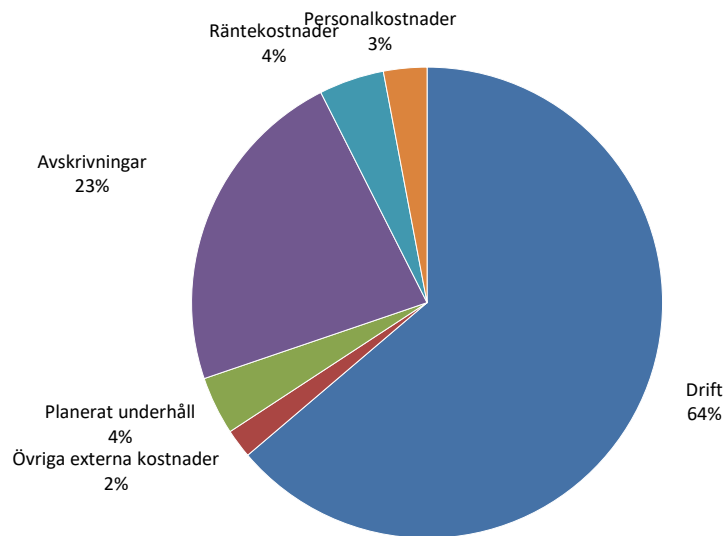
RICHARD INGERSTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 12:44:45



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

