

*Den klimatsmarta föreningen*

# Brf Toppsockret

Årsredovisning 2020/21



# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunskande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



### Toppsockets styrelse 2021

Styrelsen i ett av trapphusen på Brf Toppsocket.

Överst: Peter, Veronica, Ellinor, Sara, Thomas B, Bosse, Thomas H.

Nederst: Robert, Petra, Matthias.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Brf Toppsocket, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsocket i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-09-01 tom 2021-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för vid utgången av föregående år som jämförelse.

### Innehållsförteckning

FÖRENINGEN BRF TOPPSOCKET .....	2
VERKSAMHETEN .....	3
FÖRVALTNING .....	5
UNDERHÅLLSPANERING .....	6
EKONOMI OCH BOKSLUT .....	8

## Föreningen brf Toppsockret

### ***Föreningen***

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten med totalareal 15 681 m<sup>2</sup> har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 185 st (185) vid räkenskapsårets slut per den 2021-08-31. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### ***Kort om husets arkitekt***

Erik Bertil Karlén (1912-1991) var en svensk arkitekt, som präglade många områden från 1940-, 50-, och 60-talen i Stockholms förorter. Efter sin utbildning till arkitekt på KTH under 1930-talet fick Karlén 1940 en anställning som arkitekt vid Fortifikationsstyrelsens Kasernbyrå. På 1950-talet var Bertil Karlén anställd på Stockholms stadsbyggnadskontor där han stod bakom hela eller delar av stadsplaneringen för bland annat Hökarängen, Vällingby och Hässelby. Vid samma tid bildade han tillsammans med Ralph Wikner Bertil Karlén & Ralph Wikner Arkitektkontor. Kontoret stod för en lång rad byggnader i Stockholms förorter. I början av 1960-talet uppfördes fastigheten Toppsockret 1 i Hökarängen. Här ritade Karlén & Wikner ett nästan cirkelrunt lamellhus som kallas i folkmun för "Kringlan". Beställare var HSB. Anläggningen är gulmarkerad av Stockholms stadsmuseum vilket betyder "bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde". (Källa: Wikipedia)

### ***Lägenheter och lokaler***

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 11 st (11) överlåtelse skett. Husets inre yta omfattar 13 400 m<sup>2</sup> (A<sub>temp</sub>) uppmätt 2017, varav lokalarea (LOA) utgör 186 m<sup>2</sup> och lägenheternas yta boarea (BOA) summerar till 10 747 m<sup>2</sup> enligt Svensk Standard SS021052. Ytan för BOA fördelar sig:

- 1 rum och kök – ca 36,5 kvm: 7 st (samtliga i markplan).
- 2 rum och kök – ca 59 resp. 61 kvm: 38 st.
- 3 rum och kök – ca 75 - 82 kvm: 74 st (varav 34 st etage i översta planen).
- 4 rum och kök – ca 92,5 kvm: 11 st (samtliga som etage i markplan).
- 5 rum och kök – ca 113 kvm: 13 st (samtliga som etage i markplan).

Husets lokalyta LOA omfattar souterrängförråd i fd soprum, i anslutning mot källargång en cykelkällare med uthyrda cykelförråd, samt uthyrd yta i garage.

Husets biyta och gemensamhetsyta omfattar 17 st trapphus, källargång, en föreningslokal, två WC varav en med dusch, fem tvättstugor, samt sex skyddsrum, som inrymmer alla lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör 122 st parkeringsplatser (varav 69 st med eluttag), 5 st besöksparkeringar, ett garage med plats för fem MC/moped, ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchuphuset".

## Verksamheten

### *Styrelsen*

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande tillika sekreterare Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Sara Vall, Matthias Reinstadler, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, suppleanterna Ellinor Jonasson, Thomas Hollinder, Robert Vuolikainen, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Emampoor.

I tur att avgå på årsstämman 2021 är ledamöterna Petra Larsson-Mucha, Matthias Reinstadler, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, samt suppleanterna Ellinor Jonasson och Thomas Hollinder.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Mia Salétros har haft ansvaret för flaggning vid årets viktigaste dagar, som ett uppdrag utanför styrelsen.

### *Firmatecknare*

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter Thomas Bäcklin, Petra Larsson-Mucha, Sara Vall, Matthias Reinstadler, Peter Rhodin, samt Bosse Sandholm, två i förening.

### *Sammanträden*

Föreningsstämman, som skedde genom posträkning pga Corona, och därefter konstituerande möte ägde rum i föreningslokalen, Lingvägen 195, tisdagen den 15 december 2020. Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret.

### *Arvoden*

Arvoden baseras på årliga Prisbasbelopp PBB, vilket var 47 300 kr år 2020. Arvoden till styrelse har utgått med 3,2 PBB, intern revisor 0,18 PBB, samt valberedning 0,18 PBB exklusive sociala och pensionskostnader.

### *Revisorer*

Under året har Christer Carlström varit intern revisor och Marie Engström revisorssuppleant, valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision AB.

### *Valberedning*

Valberedningen har bestått av Nina Färdig, sammankallande, samt Jens Nordqvist.

### *Distriktsombud*

HSB Stockholm distrikt Söderort omfattar 100 st HSB bostadsrättsföreningar med ca 13 000 lägenheter som finns i Stockholms stadsdelar Enskede, Årsta, Vantör, Farsta, Hägersten, Liljeholmen, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. I distriktet ingår även en kooperativ hyresrättsförening. Hela styrelsen alternerar som Brf Toppsockets distriktsombud.

### **Husbladet**

Under året har två nummer av Husbladet publicerats. Husbladet ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i Toppsocket. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns nedladdningsbart i pdf-format på hemsidan.

### **Hemsidan och gruppen på Facebook**

Föreningens hemsida startades september 2003. På hemsidan publiceras om allt som berör boendet i föreningen, t ex hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, besiktningssprotokoll, blanketter för t ex andrahandsuthyrning, Husbladet, årsredovisningar samt en Lathund i pdf-format, där det mesta finns skrivet i komprimerad form. 2010 kompletterades hemsidan med en egen sida på Facebook, som samt har utvecklats som en viktig informationskanal och har vid årets slut 129 gruppmedlemmar i huset.

### **Veteranklubben**

Toppsockets Veteranklubb, som startade 2006, har under året samlat ca 15 av husets seniora medlemmar till flera aktiviteter. Under året har klubben vår och sommar spelat boule på husets boulebana. Tisdagar och torsdagar har flera medlemmar gått stavgång under 1 – 1,5 tim. Mycket av Veteranklubbens verksamhet har påverkats av Coronapandemin. Bowlinghallen stängdes och därmed ingen bowling. Endast tre månadsmöten har hållits, då bl.a. information från Brf Toppsocket och HSB:s seniorråd delgivits. Klubben ajournerades from oktober 2020 till april 2021. Höst-och julfest ställdes in. Det blev ingen dagsresa även detta år. Bland de verksamheter som kunde genomföras var glöggparty i december -20 och Lättlunch i juni -21. Var och en medtog egen dryck och förtäring. Aktiviteterna skedde då utomhus på vår uteplats.

### **Andelar i vindkraftskooperativ**

Toppsocket är ägare av 1120 stycken vindkraftsandelar i *Solivind El Ekonomisk Förening*, tidigare kallad *o2 El Ekonomisk förening* tom mars 2017. Dessa ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 35 öre/kWh exkl. skatter. Andelselen täcker ca 90-100 % av det föreningens egna elbehov, exklusive el till värmepumparna. Vindkraftsföreningens styrelse beslöt under hösten 2020 att byta administrativ förvaltare av föreningen till Telge Energi, som ger möjlighet att nyttja skalfördelar och kan sänka kostnader, samt även skapa möjlighet till proaktiv försäljning av andelar. Bytet till Telge Energi trädde i kraft 1 maj 2021. Vindkraftsföreningen bildades 2007 och har 2019 ca 4 100 medlemmar, som äger nio vindkraftverk: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Produktionen av el från föreningens vindkraftverk blev under året totalt 57,6 GWh, vilket är 102 procent av förväntad nivå. Mycket fin produktion i årets första 4 månader som kompenserade för låga vindar i framförallt oktober och december. Det tionde vindkraftverket i Brahehus, såldes i september 2019 vilket gjorde att en stor del av vindkraftsföreningens banklån kunde betalas av. Toppsocket var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007.

## Förvaltning

### **Administration och förvaltning**

HSB Stockholm Anna Rosquist har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningens administrativt tekniska förvaltare på HSB Hans Öhman har under våren ersatts av Louise Ceder. Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägget är tecknat med Protector försäkring. AB Energibevakning Janne Lindqvist, som gick i pension under sommaren och har efterträtts av Mikael Erixon, har ansvarat för den tekniska fastighetskötseln. Underhållsplanen är upplagd i webbverktyget Planima. Trappstädningen har utförts av Mellansvenska Städ AB. Trädgård och markentreprenad har utförts av PR Eko Mark AB. Snöröjning har utförts av Peab Drift- & Underhåll i Stockholm AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Svenska Servicestyrcan AB.

### **Fastighetsbesiktning och städdag**

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 4 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 15 maj hölls årets städdag. Många medlemmar med barn deltog, trots Corona. På gården gjordes rensning av mossa, ogräs vid kantstenar och på sandytan vid lekplatsen. Alla sittgrupper och större delen av allt staket på gården fick nytt lager falu rödfärg. Ketchuphuset och gavlarna högtryckstvättades rent på alger. Alla källarförråd dammsögs och städades. Dagen avslutades med lättare lunch med olika sorters grillkorv, kaffe, saft, bubbelvatten, fikabröd.

### **Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"**

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Föreningen har haft ett avtal med Brand & Industriskydd AB sedan 2011, som ersattes av ett nytt avtal med Presto i januari, för att göra en årlig kontroll av alla brandtekniska installationer och utrustning. Kontrollen omfattar brandsläckare i UC och föreningslokalen, funktionstest av brandcentralen i UC, branddörrar, detektorer, samt kontroll av rökluckor i trappuppgångarna. Senaste besiktningsprotokollet från 2021 finns att ladda ner på hemsidan. Från 2013 har vi löpande egenkontroll och tar bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2022.

### **Skyddsrumsbesiktning**

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) utför myndighetsbesiktning av skyddsrummen, och tillskriver fastighetsägare anmodan till åtgärder. Alla anmärkningar åtgärdades direkt, som bl.a. bestod i att komplettera märkning, rostskyddsbehandla utrymningsluckor som vetter ut mot gården, byta gastätningsslistor på skyddsrumsdörrarna samt komplettera upp med ett antal vatten- och toalettkärl förlagda i anslutning till respektive skyddsrum. Toppsockrets skyddsrum är godkänt sedan förra besiktningen 2011.

### **Lekplatsbesiktning**

Toppsockret har sedan 2007 låtit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i

anslutning till lekplatsen. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen och senaste protokollet från 2021 finns att ladda ner på hemsidan. Brister åtgärdas löpande av lekplatsen, och brukar vara C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Nästa besiktning ska utföras 2022.

### ***Energideklaration***

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007. Den senaste är utfärdad december 2017, som finns att ladda ner på hemsidan. Föreningens totala normalårskorrigerade energianvändning har gått ner från 127 kWh/m<sup>2</sup>/år (2007) till 46 kWh/m<sup>2</sup>/år (2017) och motsvarar Klass B. Den stora skillnaden tillskrivs både energieffektivisering (inklusive värmeåtervinning) samt konvertering till bergvärme. Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2027. Många bolåneföretag ger högsta "Grönt bolån-rabatt" till medlemmar som bor i energideklarerade hus med Energiklass B.

### ***Obligatorisk ventilationskontroll – OVK***

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes 2016 och åtgärder färdigställdes och intyg utfärdades 2017 av Haninge Luftbehandling AB. Under arbetet med OVK, passar vi på att rensa, och justerar in ventilerna rätt, i samband med att kontrollmäter luftflödet vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. Detta gör arbetet effektivt med endast ett besök i varje lägenhet. Nästa OVK ska utföras senast 2023.

### ***Mätning av radon***

Toppsockret låter utföra radonmätning vart tionde år, och den senaste gjordes våren 2020. Ett tjugotal lägenheter konstaterades ha förhöjda värden och åtgärder gjordes direkt på radonsugsanläggningen. Under genomgång av samtliga lägenheter med förhöjda värden visade sig att samtliga hade igendammade spaltventiler i fönstren, med sämre luftomsättning som följd, vilka fick en grundlig rengöring. Efter ny långtidsmätning återstod fyra lägenheter med förhöjda värden. Dessa fick en ny rund ventil monterad och en ny mätning efter det konstaterade att alla dessa låg betryggade under gränsvärdet. Nästa radonmätning ska utföras 2030.

## **Underhållsplanering**

### ***Underhåll under verksamhetsåret***

Under året har följande underhållsarbete, av viktigare karaktär, utförts;

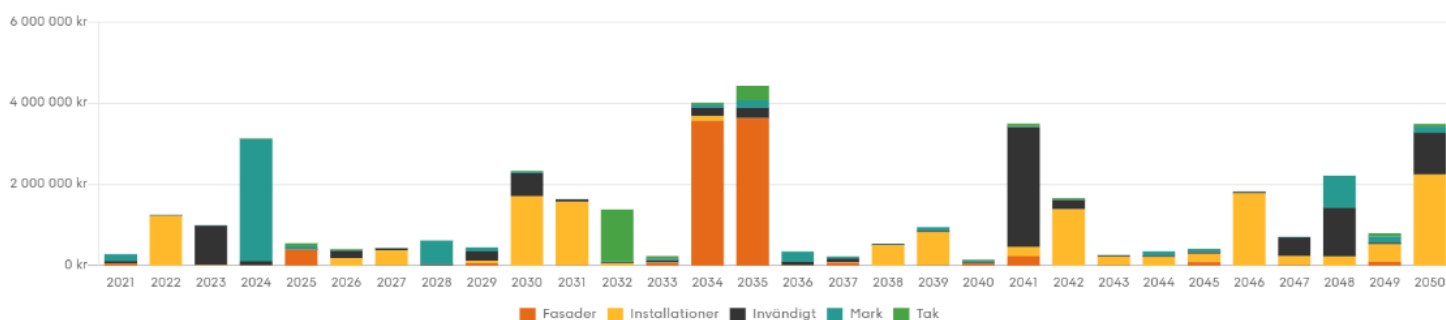
- Oljning av samtliga portars utsida i Teak.
- Justering av samtliga betongstensplattor utanför alla entréer.
- Renovering av alla stensättningar mellan entréer.
- Byte till nya spaljéer vid grillplatsen.
- Byte till nya grillar samt nya betongstensplattor på grillplatsen.



### Underhållsplan framöver

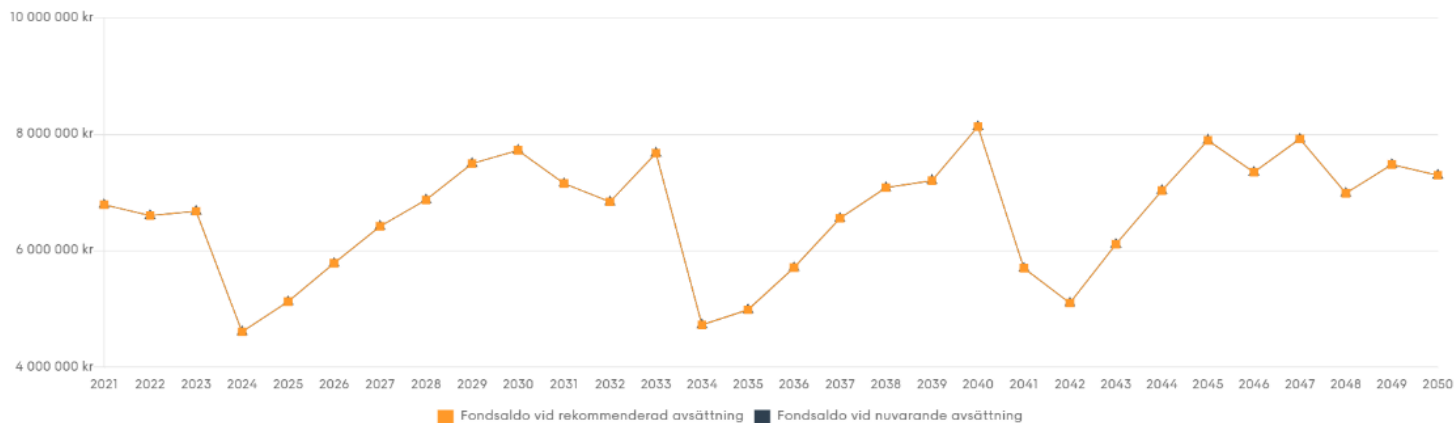
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen för kommande 30-års period, 2021-2050. Det förväntade behovet av underhåll och investeringar av större karaktär som finns för närmaste tio åren är ett utbytesprojekt av hela belysningsinstallationen utomhus, installation av laddboxar för elbilar, asfaltsytor, samt stamrenovering av VA-stammar. Projektering av stamrenovering har startat, och beslut ska tas på kommande årsstämma. Dessa projekt kommer att ske närmaste åren. Fastigheten är i övrigt i gott skick och ligger i fas med underhållsbehovet. Föreningen har en väl dokumenterad underhållsplan i webbverktyget Planima, som ger styrelsen full kontroll för inläggning av underhållsåtgärder, räknar upp med inflation, och ger en lätt överskådlig bild av både underhållsplan och ekonomi. Nedan

#### Kostnad per år



visas några urklipp från Planima.

**Not.** Utdrag ur underhållsverktyget Planima, med ungefärliga kostnader per år, för planerat underhåll (ej investeringar såsom stammar och fasad) under underhållsplanens 30-års period. Inflation 1,5 %.



**Not.** Utdrag ur underhållsverktyget Planima. Nuvärdesanalys av yttre underhållsfonden, med årlig avsättning av 1070 tkr och årligt uttag för planerat underhåll (ej investeringar såsom stammar och fasad) under underhållsplanens 30-års period. Inflation 1,5 %.

**Tidigare genomfört underhåll (större åtgärder)**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Mark	Byte av grillar, spaljéer, markplattor, justering stensättningar
2020	Mark	Byte av bomhus till parkeringen
2019	VVS	Nyinstallation frikyla i tvättstugor, föreningslokal, och UC
2008, 2018	VVS	Stamspolning
2018	VVS	Injustering hela värmesystemet, montering termostater
2016	Tvättstugor	Totalrenovering alla tvättstugor, el, VVS, ytskikt, maskiner
2016	VVS	Byte samtliga stamventiler i källarstråket
2015-2017	Källare	Asbestsanering av all rörisolering i källarstråket, ej förråd
2015-2016	VVS	Utbyte till FX-ventilationsaggregat, värmeåtervinning, styr
2015-2016	VVS	Nyinstallation bergvärmepumpar och värmeåtervinning
2014	Fasad	Renovering fönster, byte till energiglas inre bågen
2014	Fasad	Målning träpartier på balkonger, samt uteplatser markplan
2014	Portar	Renovering utsida och insida av hela entrépartierna av Teak
2014	Källare	Utbyte till ståldörrar till WC, tvättstugor, föreningsförråd
2013	Cykelkällare	Renovering ytskikt, LED-belysning, nya cykelparkeringar
2012	Cykelkällare	Renovering ytskikt pingisrum, belysning, nytt akustiktak
2012	Trapphus	Slipning av all marmor och infräsning skrapmattor i entréer
2011	Trapphus	Utbyte av trapphusbelysning med närvarostyrning
2010-2011	Tak	Utbyte till rostfri plåt nedre taket under takaltaner
2009	Mark	Nyanläggning av samtliga rabatter mellan portarna
2009	Mark	Utbyte av samtliga cykelställ, asfaltering bollplan
2008	Mark	Utbyte klätterställning, gungor sandlåda, sittgrupp
2008	Källare	Tillskapande av ny föreningslokal, inkl VVS, el, pentry
2007	Mark	Nyanläggning av boulebana och terrassiner vid husgavlarna
2006	Dörrar	Byte mekaniskt låssystem i alla portar, allmänna dörrar
2005	Mark	Nybyggnation miljöhus, Ketchuphuset
2005	Fasad	Fasadrenovering, tilläggsisolering husgavlar
2004	Tak	Tilläggsisolering vind till 450 mm lösull
2002	VVC	Ny fjärrvärmecentral
2002	Tak	Utbyte takpapp

Not. I listan ovan tas inte självklara lagstadgade kontroller och besiktningar upp, gällande lekplats, radon, OVK, skyddsrum, SBA, brandutrustning, köldmedia, samt energideklarationer, som utförs löpande i respektive bestämda intervaller. Samtliga senast gällande protokoll publiceras på föreningens hemsida.

## Ekonomi och bokslut

### Sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	6 821 895
Rörelsekostnader	- 6 095 725
Finansiella poster	- 54 223
<b>Årets resultat</b>	<b>671 946</b>
Planerat underhåll	+ 625 976
Avskrivningar	+ 764 884
<b>Årets sparande</b>	<b>2 062 806</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>189</b>

### Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året och utgjorde per 2021-08-31 i genomsnitt 578 kr per m<sup>2</sup> boarea och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 6 191 350 kr (6 105 420), samt intäkter från hyror 557 985 kr (541 885). Årsavgifterna kommer att höjas kommande årsskifte från januari 2022 med 5%, för att förbereda ekonomin för det kommande stambytet.

### Bokslut

Årets bokslut visar ett överskott på 671 946 kr (1 578 484).

### Flerårsöversikt

Nyckeltal, vid bokslut	2021-08	2020-08	2019-08	2018-08	2017-08	Riktvärde
Nettoomsättning (tkr)	6 822	6 716	6 359	6 415	6 422	/
varav intäkter från årsavgifter bostäder	6 191	6 105	5 908	5 908	5 908	/
varav hyresintäkter (parkering, förråd)	557	542	394	403	286	/
Res. ef. fin. poster, "Årets vinst" (tkr)	672	1 578	5	260	214	/
Reservering till underhållsfond (tkr)	1 070	970	931	809	376	/
Saldo underhållsfond (tkr)	6 448	6 004	5 230	5 073	5 332	/
Andel hyresintäkter av tot intäkter (%)	8,2	8,1	6,2	6,3	4,5	≥10-15
Soliditet (%) *	51	48	41	39	37	/
Räntekänslighet (%) *	1,8	2,0	2,5	2,7	2,8	≤ 4
Skuldkvot *	1,6	1,8	2,3	2,4	2,6	≤ 5
Årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup> boyta	578	578 <sup>1</sup>	550	550	550	≤ 650
Föreningslån kr/m <sup>2</sup> boyta	1 045	1 132	1 349	1 461	1 535	≤ 3-5000
Föreningslån kr/m <sup>2</sup> totalyta (HSB)	1 029	1 114	1 327	1 437	1 511	≤ 3-5000
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup> totalyta	358	310	366	343	372	≤ 375
Kostnader energi o VA kr/m <sup>2</sup> totalyta	102	101	121	105	102	/
Sparande framtida u/h kr/m <sup>2</sup> totalyta	189	233	141	169	147	≥150-200

**Not.** Förklaring till nyckeltal. Nyckeltal angivna ovan i tkr finns nedbrutna i bokslutet nedan. Använd boyta avser samtlig bostadsrättsyta eller BOA 10 747 m<sup>2</sup> all yta avsedd för uthyrning såsom extra förråd, cykelförråd, garage ingår i lokalyta LOA 186 m<sup>2</sup>. Tillsammans kallas dessa ytor Totalyta. Samtliga nyckeltal har räknats om för en omräknad totalyta, nyckeltalen som relaterar till yta skiljer därför något mot tidigare årsredovisningar.

Höger kolumn "riktvärde": Nyckeltal som anges som bäst alternativt bra av väletablerade källor; Swedbank, HSB, Allabrf.se mfl. Värde med intervall visar flera källors bedömning. Genomsnitt för årsavgifter i Farsta våren 2020 är 658 kr/m<sup>2</sup>/år och genomsnitt av föreningslån i Sverige 5700 kr/m<sup>2</sup>. Källa: allabrf.se.

\* Nyckeltal i %: **Soliditet** anger hur stor andel av föreningens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital. Resterande del är lån. **Räntekänslighet** mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader. En räntekänslighet på 2 % innebär att föreningen kan behöva öka sina avgifter med 2 % om räntan ökar med 1 %, för att bibehålla samma avsättning till underhåll. Föreningens totala låneskulder delas med intäkterna från årsavgifterna. **Skuldkvot** ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skulder divideras med den totala omsättningen, som brukar bli mellan 1 och 15.

<sup>1</sup>Årsavgiften föregående budgetår beräknad på helår med den nya avgiften jan 2020.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	6 003 775	289 519	1 578 484
Reservering till fond 2020-08			1 070 000	-1 070 000	
Ianspråktagande fond 2020-08			-625 976	625 976	
Balanserad i ny räkning				1 578 484	-1 578 484
Årets resultat					671 946
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	6 447 799	1 423 978	671 946

**Förslag till disposition av årets resultat**

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 868 002
Årets resultat	671 946
Reservering till underhållsfond	-1 070 000
I anspråkstagande av underhållsfond	625 976
Summa till stämmans förfogande	<b>2 095 925</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat i ny räkning	<b>2 095 925</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-09-01 2021-08-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 821 895	6 715 626
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 915 774	-3 385 057
Övriga externa kostnader	Not 3	-571 627	-479 098
Planerat underhåll		-625 976	-196 719
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-217 464	-212 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 884	-764 884
Summa rörelsekostnader		<u>-6 095 725</u>	<u>-5 037 826</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>726 169</b>	<b>1 677 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 771	2 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-55 994</u>	<u>-101 662</u>
Summa finansiella poster		<u>-54 223</u>	<u>-99 317</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>671 946</b>	<b>1 578 484</b>



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>22 250 907</u>	<u>23 015 791</u>
		22 250 907	23 015 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>599 100</u>	<u>599 100</u>
		599 100	599 100
Summa anläggningstillgångar		<u>22 850 007</u>	<u>23 614 891</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		181	2 363
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 056 704	874 237
Övriga fordringar	Not 9	3 181	23 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>133 893</u>	<u>152 886</u>
		1 193 960	1 052 917
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	766
Kassa och bank	Not 12	1 013 377	512 172
Summa omsättningstillgångar		<u>2 207 336</u>	<u>1 565 856</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>25 057 343</u></b>	<b><u>25 180 747</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	1 501 285	1 501 285	
Upplåtelseavgifter	2 814 130	2 814 130	
Yttre underhållsfond	6 447 799	6 003 775	
	<u>10 763 214</u>	<u>10 319 190</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 423 978	289 519	
Årets resultat	671 946	1 578 484	
	<u>2 095 925</u>	<u>1 868 002</u>	
Summa eget kapital	<u>12 859 139</u>	<u>12 187 193</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>11 240 000</u>
		0	11 240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 235 000	930 000
Leverantörsskulder		253 192	77 911
Skatteskulder		16 131	24 755
Övriga skulder	Not 15	21 637	13 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	672 244	706 906
		<u>12 198 204</u>	<u>1 753 554</u>
Summa skulder		12 198 204	12 993 554
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>25 057 343</b></u>	<u><b>25 180 747</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	671 946	1 578 484
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	764 884	764 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 436 830</u>	<u>2 343 368</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 425	-8 967
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>139 650</u>	<u>-103 542</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 617 905</u>	<u>2 230 859</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-935 000</u>	<u>-2 330 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-935 000</u>	<u>-2 330 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>682 905</b>	<b>-99 141</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 387 175</b>	<b>1 486 317</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 070 081</b>	<b>1 387 175</b>

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







## HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret 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 2,05 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 191 350	6 105 420
Hyror	557 985	541 885
Övriga intäkter	87 335	73 165
Bruttoomsättning	<u>6 836 670</u>	<u>6 720 470</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 775	-4 742
Hyresförluster	0	-102
	<b><u>6 821 895</u></b>	<b><u>6 715 626</u></b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	647 613	511 111
Reparationer	840 136	574 254
El	201 539	175 160
Uppvärmning	658 863	684 806
Vatten	251 081	244 131
Sophämtning	258 006	160 146
Fastighetsförsäkring	173 406	161 507
Kabel-TV och bredband	324 616	322 872
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	211 487	207 197
Förvaltningsarvoden	306 035	320 979
Övriga driftkostnader	42 991	22 894
	<b><u>3 915 774</u></b>	<b><u>3 385 057</u></b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	311 324	285 801
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 366	34 407
Administrationskostnader	93 978	50 840
Extern revision	15 250	15 000
Medlemsavgifter	63 710	93 050
	<b><u>571 627</u></b>	<b><u>479 098</u></b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	151 360	154 380
Revisionsarvode	8 514	8 370
Övriga arvoden	10 595	3 500
Sociala avgifter	46 795	45 618
Övriga personalkostnader	200	200
	<b><u>217 464</u></b>	<b><u>212 068</u></b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	394	428
Övriga ränteintäkter	1 377	1 917
	<b><u>1 771</u></b>	<b><u>2 345</u></b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 879	100 617
Övriga räntekostnader	115	1 045
	<b><u>55 994</u></b>	<b><u>101 662</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	37 359 703	37 359 703
Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 180 503</b>	<b>38 180 503</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 164 712	-14 399 828
Årets avskrivningar	-764 884	-764 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 929 596</b>	<b>-15 164 712</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 250 907</b>	<b>23 015 791</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	285 000	285 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>166 285 000</b>	<b>166 285 000</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andelar Solivind El*	598 400	598 400
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>599 100</b>	<b>599 100</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 181	23 431
	<b>3 181</b>	<b>23 431</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	133 620	152 576
Upplupna intäkter	274	310
	<b>133 893</b>	<b>152 886</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Fonus medlemskonto	0	766
	<b>0</b>	<b>766</b>



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Noter** **2021-08-31** **2020-08-31****Not 12 Kassa och bank**

SBAB		1 013 376	512 172
Swedbank		<u>1</u>	<u>1</u>
		<b>1 013 377</b>	<b>512 172</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	102821	0,39%	2022-02-28	3 412 500	195 000
Stadshypotek AB	109142	0,42%	2022-03-29	5 662 500	150 000
Stadshypotek AB	114811	0,42%	2022-04-28	2 160 000	120 000
				<b>11 235 000</b>	<b>465 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 910 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 18 238 600 18 238 600

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	11 235 000	930 000
	<b>11 235 000</b>	<b>930 000</b>
Varav amortering	465 000	930 000

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld	14 019	7 680
Övriga kortfristiga skulder	1 468	152
	<b>21 637</b>	<b>13 982</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	5 204	8 423
Förutbetalda hyror och avgifter	551 584	565 357
Övriga upplupna kostnader	115 456	133 126
	<b>672 244</b>	<b>706 906</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Pågående projektering för stambyte våren 2022.





## HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

**Noter**

**2021-08-31**

**2020-08-31**

Stockholm, den .....

.....  
Bo-Erik J Sandholm

.....  
Matthias Reinstadler

.....  
Peter Rhodin

.....  
Petra Larsson Mucha

.....  
Sara Vall

.....  
Thomas Joseph Bäcklin

.....  
Veronica Emampoor

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Christer Carlström  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Toppsockret i Stockholm, org.nr. 702002-3532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01--2021-08-31.

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 augusti 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

### Revisor utsett 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.
- 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.
- 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.
- 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 Toppsocket i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01--2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 provar 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 den / 2021

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Av föreningen vald revisor





# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i bnf .....

Namnförtydligande .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



*Delägare i* Solivind El Ekonomisk Förening



HSB brf Toppsockret i Stockholm  
Lingvägen 195 nb  
123 61 Farsta  
[www.toppsockret.se](http://www.toppsockret.se)