



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Kanngjutaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm

Org.nr: 716421-1000

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm**

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

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

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

**Föreningens fastigheter**

Fastigheten Svavlet 5 i Stockholms kommun innehas med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm   |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter                 | 64    | 4 627 |
| Parkeringar och garageplatser | 48    |       |

Föreningens fastighet är byggd år 1998. Värdeår 1998.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Installation av IMD-el

Den 11 februari hölls en extra föreningsstämma för beslut kring installation av individuell mätning och debitering av hushålls-el (så kallad IMD-el). För att så många som möjligt skulle ha möjlighet att rösta så genomfördes stämman genom poströstning. Resultatet visade på en tydlig majoritet för införandet av IMD-el (95%, 42 av 44 röster). Den 13 juli utfördes installationen av IMD-el i föreningens fyra fastigheter av entreprenören Home Solutions i Sverige AB. I och med denna förändring kunde styrelsen sänka nätavgiften samt förhandla ett fördelaktigt elpris som i nuläget är bundet hos E.ON på tre år till priset 1.08 kr/kWh.

Balkongtvätt

Under vecka 32 utfördes en tvättning med högtryck av fastigheternas balkonger och balkongskydd. Arbetet utfördes av entreprenören Aremo.

Digitala boendetavlor

Vecka 46 installerades digitala boendetavlor på bottenplan i samtliga fastigheter. Tavlorna förenklar underhållet av boenderegister och gör det smidigt för styrelsen att nå ut till boende med aktuella meddelanden och information. På sikt kan tavlorna också användas för att se och boka lediga tvättider.

Belysning i gemensamma lokaler

Ljuskällorna i våra gemensamma lokaler byttes ut i mitten av november, med ett väldigt lyckat resultat. De nya ljuskällorna innehar 5 års garanti och deras effektiva energianvändning innebär en energibesparing på 80% jämfört med tidigare belysning. Installation utfördes av entreprenören Miljöbelysning Sweden AB.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm

## Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel                  | Åtgärd  |
|----------|------------------------------|---|
| 2022     | Bostadshuset                 | Målning friser på fasader   |
|          | Alla hus                     | Målning takplåt, hängskivor o takdetaljer   |
|          | Bostadshuset                 | Målning trapphus, fläktrum, förrådsgångar, städtrum, hissmaskinrum, barnvagns-/elrum, tvättstugor, cykelrum, skyddsrumsförråd |
|          | Sophuset                     | Målning soprum, cykelrum, elcentraler, förråd, styrelserum abonnentcentral  |
| 2023     | Alla hus                     | Byte termostatventiler på värmeelement  |
|          | Alla hus                     | Byte takfläktar och mindre fläktaggregat  |
|          | Infarterna och parkeringarna | Omläggning av asfalt  |
|          | Bostadshuset NG16            | Bättring o rengöring puts, målning taksprång (fasadställning/skylift)   |
| 2024     | Bostadshuset NG16            | Målning/byte hängrännor och stuprör   |
|          | Sophuset                     | Målning taksprång   |
|          | Alla hus                     | Stampolning   |
|          | Bostadshuset NG14 och 18     | Tvättstugorna, byte manglar o torktumlare   |
| 2024     | Lekplatsen                   | Byte formbar leksand i sandlåda   |
|          | Infarterna och parkeringarna | Dagvattenbrunnar slampolning  |
|          | Boendeparkering              | Träplank målning  |
|          | Bostadshuset NG12, 14 och 18 | Bättring o rengöring puts, målning taksprång (fasadställning/skylift)   |
|          | Bostadshuset NG12, 14 och 18 | Målning/byte hängrännor och stuprör   |
|          | Sophuset                     | Ytterdörrar målning utvändigt   |
|          | Bostadshuset NG14 och 18     | Tvättstugorna, byte rostfri utrustning och tvättmaskin  |

## Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel                            | Åtgärd  |
|----------|--|---|
| 2016     | Boendeparkering                        | Träplank, byte diagonalsträvor och krönbrädor samt målning  |
|          | Sophuset                               | Målning fasader och dörrar  |
|          | Sophus 2                               | Byte tryckstegringspump i abonnentcentralen   |
| 2017     | Lekplatsen                             | Byte gungsis, informationsskylt uppsatt   |
|          | Gårdarna                               | Målning skyddsräcken  |
|          | Alla hus                               | Yttertak, bättringsmålning lokala skador, reparation av lås till två takluckor  |
|          | Lekplatsen                             | Målning lektorn och gungställning, byte gungsisar   |
| 2018     | Boendeparkering, tillfarter och gårdar | Nya armaturer med LED-belysning. Plankor bytta på trädgårdssoffan sophus 2.   |
|          | Parkeringsplatserna                    | Målning linjemarkeringar  |
|          | Bostadshuset                           | Målning utvändigt av fönster och fönsterdörrar samt ytterdörrar av trä  |
|          | Sophuset                               | Målning utvändigt av fönster samt karmar till ytterdörrar   |
|          | Alla hus                               | Stampolning   |
|          | Bostadshuset NG12                      | Hiss, byte bärbeslag på samtliga schaktdörrar   |
| 2019     | Bostadshuset NG18                      | Hiss, byte styrsystem, korgtablå, elinstallation, hydraulaggregat, korgdörrmaskin med dörrblad, bärbeslag på samtliga schaktdörrar och nödtelefon   |
|          | Bostadshuset NG14 och 16               | Hissar, byte styrsystem, korgtablå, elinstallation, hydraulaggregat, korgdörrmaskin med dörrblad, bärbeslag på samtliga schaktdörrar och nödtelefon |
|          | Infarterna och parkeringarna           | Dagvattenbrunnar slamsugning  |
|          | Lekplatsen                             | Byte av leksand i sandlåda  |

---

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm**

---

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15 genom poströstning Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 64 var röstberättigade.

Föreningen har haft extra stämma den 11 feb 2021 genom poströstning om IMD-EL och majoriteten Röstade ja.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2020-01-01 – 2021-04-15 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b>  |
|-----------------------|--------------|
| Per Vallander         | Ledamot      |
| Wahid Shakir          | Ledamot      |
| Fredrik Simòn         | Ledamot      |
| Robert Olsson         | Ledamot      |
| Sve-Åke Jidenius      | Ledamot      |
| Björn Martinussen     | Ledamot(HSB) |
| Cecilia Edhol         | Suppleant    |
| Stefan Åkerström      | Suppleant    |

Styrelsen har under 2021-04-15 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b> |
|-----------------------|-------------|
| Björn Martinussen     | HSB-ledamot |
| Fredrik Simon         | Ledamot     |
| Robert Olsson         | Ledamot     |
| Stefan Åkerström      | Ledamot     |
| Sven-Åke Jidenius     | Ledamot     |
| Wahid Shakir          | Ledamot     |
| Cecilia Edholm        | Suppleant   |
| Kajsa Rönn            | Suppleant   |

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Sven-Åke Jidenius, Per Vallander, Wahid Shakir, Stefan Åkerström, Fredrik Simon. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Lars Wiberg    | Föreningsvald ordinarie           |
| Kennet Kimming | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision     | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Wahid Shakir.

### Valberedning

Valberedningen består av Mats Eriksson (sammanställande), Hans Jarnbo samt Jane Sjödin.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-15.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 83 (80) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 2 (6) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm

| Nyckeltal                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm         | 249   | 312   | 305   | 332   | 344   |
| Skuldsättning, kr/kvm    | 8 069 | 8 217 | 8 340 | 8 377 | 8 414 |
| Räntekänslighet, %       | 9%    | 9%    | 9%    | 9%    | 9%    |
| Energikostnad, kr/kvm    | 181   | 174   | 157   | 159   | 155   |
| Driftskostnad, kr/kvm*   | 638   | 533   | 534   | 507   | 490   |
| Årsavgift, kr/kvm        | 906   | 906   | 906   | 906   | 906   |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 955   | 937   | 939   | 936   | 936   |

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

| Övriga nyckeltal                        | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 4 434 | 4 332 | 4 345 | 4 325 | 4 325 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 506   | 83    | -68   | -789  | 831   |
| Soliditet %                             | 41%   | 41%   | 40%   | 40%   | 41%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kanngjutaren i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

|   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| Rörelseintäkter                         |     | 4 433 902        |
| Rörelsekostnader                        | -   | 3 615 609        |
| Finansiella poster                      | -   | 312 711          |
| Extraordinära poster                    | +/- | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                   |     | <b>505 582</b>   |
| Planerat underhåll                      | +   | 0                |
| Avskrivningar och utrangeringar         | +   | 646 155          |
| <b>Årets sparande</b>                   |     | <b>1 151 737</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |     | <b>249</b>       |

**Förändring eget kapital**

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 17 969 952      | 1 995 000                       | 2 017 567                | 4 376 430                      | 83 197                    |
| Reservering till fond 2021   |                 |                                 | 1 521 000                | -1 521 000                     |                           |
| Ianspråktagande av fond 2021 |                 |                                 | 0                        | 0                              |                           |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                                 |                          | 83 197                         | -83 197                   |
| Årets resultat               |                 |                                 |                          |                                | 505 582                   |
| Belopp vid årets slut        | 17 969 952      | 1 995 000                       | 3 538 567                | 2 938 628                      | 505 582                   |

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 4 459 628        |
| Årets resultat                        | 505 582          |
| Reservering till underhållsfond       | -1 521 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 0                |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>3 444 210</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>3 444 210</b> |
|-------------------------|------------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 433 902         | 4 332 284         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 721 119        | -2 920 827        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -61 256           | -90 426           |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -187 080          | -177 977          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -646 155          | -640 755          |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -3 615 609        | -3 829 985        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>818 293</b>    | <b>502 299</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 1 723             | 1 783             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -314 434          | -420 885          |
| Summa finansiella poster                          |       | -312 711          | -419 102          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>505 582</b>    | <b>83 197</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 61 679 705               | 62 163 859               |
|  |        | <u>61 679 705</u>        | <u>62 163 859</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 8  | 500                      | 500                      |
|  |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>61 680 205</u>        | <u>62 164 359</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 2 940 131                | 2 756 114                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 307 636                  | 301 466                  |
|  |        | <u>3 247 767</u>         | <u>3 057 580</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 11 204                   | 11 454                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>3 258 970</u>         | <u>3 069 034</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>64 939 175</b></u> | <u><b>65 233 393</b></u> |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 19 964 952               | 19 964 952               |
| Yttre underhållsfond                         |        | <u>3 538 567</u>         | <u>2 017 567</u>         |
|  |        | 23 503 519               | 21 982 519               |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 2 938 627                | 4 376 430                |
| Årets resultat                               |        | <u>505 582</u>           | <u>83 197</u>            |
|  |        | 3 444 210                | 4 459 628                |
| Summa eget kapital                           |        | <u>26 947 729</u>        | <u>26 442 147</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | <u>28 548 316</u>        | <u>19 388 315</u>        |
|  |        | 28 548 316               | 19 388 315               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 8 786 922                | 18 632 053               |
| Leverantörsskulder                           |        | 186 147                  | 290 225                  |
| Skatteskulder                                |        | 7 103                    | 5 183                    |
| Övriga skulder                               | Not 14 | -34 710                  | 1 911                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | <u>497 668</u>           | <u>473 559</u>           |
|  |        | 9 443 130                | 19 402 931               |
| Summa skulder                                |        | <u>37 991 446</u>        | <u>38 791 246</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>64 939 175</u></b> | <b><u>65 233 393</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 505 582           | 83 197            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | 646 155           | 640 755           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>1 151 737</u>  | <u>723 952</u>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -6 170            | -31 072           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -114 670          | -32 641           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>1 030 897</u>  | <u>660 239</u>    |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -162 000          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-162 000</u>   | <u>0</u>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -685 130          | -570 000          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-685 130</u>   | <u>-570 000</u>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>183 767</b>    | <b>90 239</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 695 026</b>  | <b>2 604 787</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 878 793</b>  | <b>2 695 026</b>  |

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,92% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**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 resultatdisposition 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 3 754 514 kr.

| Noter   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter   | 4 193 880        | 4 193 880        |
| Individuell mätning el                                  | 17 322           | 0                |
| Hyror   | 134 700          | 134 400          |
| Övriga intäkter   | 105 400          | 22 804           |
| Bruttoomsättning  | <u>4 451 302</u> | <u>4 351 084</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | <u>-17 400</u>   | <u>-18 800</u>   |
|   | <b>4 433 902</b> | <b>4 332 284</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 215 821          | 233 049          |
| Reparationer  | 598 273          | 242 894          |
| El  | 184 891          | 108 819          |
| Uppvärmning   | 528 759          | 586 077          |
| Vatten  | 142 264          | 109 304          |
| Sophämtning   | 93 464           | 81 301           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 94 219           | 66 870           |
| Kabel-TV och bredband                                   | 199 859          | 195 721          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 93 376           | 91 456           |
| Förvaltningsarvoden                                     | 297 490          | 205 201          |
| Tomträttsavgäld   | 262 300          | 262 300          |
| Övriga driftkostnader                                   | 10 404           | 16 536           |
| Planerat underhåll                                      | 0                | 721 300          |
|   | <u>2 721 119</u> | <u>2 920 827</u> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 18 792           | 36 966           |
| Administrationskostnader                                | 16 424           | 27 795           |
| Extern revision   | 11 000           | 10 625           |
| Medlemsavgifter   | 15 040           | 15 040           |
|   | <u>61 256</u>    | <u>90 426</u>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse   | 142 800          | 141 900          |
| Revisionsarvode   | 4 760            | 4 730            |
| Övriga arvoden  | 4 760            | 4 730            |
| Sociala avgifter  | 34 760           | 26 617           |
|   | <u>187 080</u>   | <u>177 977</u>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 226            | 1 137            |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 497              | 498              |
| Övriga ränteintäkter                                    | 0                | 148              |
|   | <u>1 723</u>     | <u>1 783</u>     |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 312 384          | 419 635          |
| Övriga räntekostnader                                   | 2 050            | 1 250            |
|   | <u>314 434</u>   | <u>420 885</u>   |



| Noter   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>   |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 69 521 863        | 69 521 863        |
| Årets investeringar   | 162 000           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>69 683 863</b> | <b>69 521 863</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar  | -7 358 004        | -6 717 250        |
| Årets avskrivningar   | -646 155          | -640 755          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-8 004 159</b> | <b>-7 358 004</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>61 679 705</b> | <b>62 163 859</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 52 000 000        | 52 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 27 000 000        | 27 000 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>79 000 000</b> | <b>79 000 000</b> |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde  | 500               | 500               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Andel i HSB Stockholm   | 500               | 500               |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>   |                   |                   |
| Skattekonto   | 72 542            | 72 542            |
| Avräkningskonto HSB Stockholm   | 2 369 845         | 2 186 325         |
| Placeringskonto HSB Stockholm   | 497 744           | 497 247           |
|   | <b>2 940 131</b>  | <b>2 756 114</b>  |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader  | 307 636           | 301 466           |
|   | <b>307 636</b>    | <b>301 466</b>    |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                   |                   |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>  |                   |                   |
| Handkassa   | 10 000            | 10 000            |
| Övriga bankkonton   | 1 204             | 1 454             |
|   | <b>11 204</b>     | <b>11 454</b>     |

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

|               |                                    |  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Not 12</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |  |
|---------------|------------------------------------|--|

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr<br>dag | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|---------------------|------------|-------------------------|
| SEB          | 30690761   | 0,63% | 2024-12-28          | 2 749 935  | 0                       |
| SEB          | 30690877   | 0,70% | 2025-03-28          | 3 624 935  | 0                       |
| SEB          | 30690885   | 0,99% | 2022-03-28          | 3 624 934  | 0                       |
| SEB          | 32063241   | 0,80% | 2025-08-28          | 3 413 446  | 0                       |
| SEB          | 40386777   | 0,48% | 2024-09-28          | 8 920 000  | 160 000                 |
| SEB          | 40386785   | 0,74% | 2025-09-28          | 10 000 000 | 0                       |
| SEB          | 43937057   | 0,23% | 2022-06-15          | 5 001 988  | 0                       |
|              |            |       |                     | 37 335 238 | 160 000                 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 535 238

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 548 316**

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 49 570 000 49 570 000

|               |                                    |  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |  |
|---------------|------------------------------------|--|

|                                      |                  |                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 8 786 922        | 18 632 053        |
|                                      | <b>8 786 922</b> | <b>18 632 053</b> |

|               |                       |  |
|---------------|-----------------------|--|
| <b>Not 14</b> | <b>Övriga skulder</b> |  |
|---------------|-----------------------|--|

|                             |                |              |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Momsskuld                   | -36 621        | 0            |
| Inre fond                   | 0              | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 911          | 1 911        |
|                             | <b>-34 710</b> | <b>1 911</b> |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| <b>Not 15</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |  |
|---------------|---|--|

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 3 039          | 3 666          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 384 412        | 383 915        |
| Övriga upplupna kostnader       | 110 217        | 85 978         |
|                                 | <b>497 668</b> | <b>473 559</b> |

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

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| <b>Not 16</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |  |
|---------------|--|--|

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Björn Martinussen

.....  
Fredrik Simon

.....  
Robert Olsson

.....  
Stefan Åkerström

.....  
Sven-Åke Jidenius

.....  
Wahid Shakir

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Motion till årsstämman 2022 ang cykelförråden.

Då vi har ganska små cykelförråd i bostadsrättsföreningen så är det väldigt svårt att få ut sin cykel när man ska använda den. Vi hade en cykelrensning under 2021 men det är fortfarande för många cyklar för att med enkelhet kunna ta ut sin cykel utan att behöva lyfta bort andra låste cyklar.

Jag föreslår:

Att boende i BRF kanngjutaren har ett maxantal på 1 cykel per boende som man får ha i förråden, har man fler cyklar får man själv ombesörja plats för denna antingen utomhus eller i sin lägenhet/på sin balkong.

Vällingby 2022-02-28

Cecilia Edholm  
Lgh 51 Nickelgränd 18.



Motion till årsstämman 2022 ang tak över parkeringsplatserna.

Det är betydligt bättre både för bilen och för miljön att ha bilen ståendes inomhus under olika väderförhållanden. Det är mycket snö att borsta bort på vintern och det blir smutsigt och varmt om bilarna på sommaren. Att skydda bilarna med ett tak kräver inte en full inbyggnad men hjälper ändå mycket ur både miljö- och bekvämlighetssynpunkt på sikt.

Jag föreslår:

Att föreningen tar in en offert för att se över möjligheterna att bygga ett Carport-tak över parkeringsplatserna, inte hela parkeringen utan bara där det finns parkeringsrutor:



Endrit Cepele, Nickelgränd 18, Vällingby 2022-02-28

## Styrelsens svar på inkomna motioner till stämman 2022.

Motion nr 1: Cykelförråden.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

Motion nr 2: Tak över parkeringsplatserna/carportar.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

Ordförande

Stefan Åkerström





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(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 föreningsstämman 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**