



HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Org.nr: 702002-2179

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stureby 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

Föreningen äger fastigheter Cellofanet 1, Paketet 1, Kartongen 1, Fiberskivan 1, Stickan 2, Träflisan 2, Linnepappret 1, Kvisthålet 1 med tomträtt i Stockholm.

Alla tomträttsavtal förnyades under 2022 med 10 års löptid.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	401	21 939
Lokaler	56	1 843
Parkeringar och garageplatser	126	

Föreningens fastighet är tillbyggd 2015, värdeår 1952.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 % från den 1/7.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har ett stort arbete kring vår OVK (obligatorisk ventilations kontroll) fortsatt tillsammans med Franska bukten. Uppföljningar och kontroller av åtgärder pågår fortfarande.

Föreningen har de senaste åren dragits med ett flertal vattenskador i badrummen, vilket bidragit till ökade kostnader för föreningen men också en fördubbling av föreningens självrisk. Styrelsen har därför informerat samtliga medlemmar genom brev och förvaltaren har tillsammans med styrelsen också haft informationskväll gällande badrumsrenovering.

Under våren 2021 genomfördes en energiutredning av Stockholm Exergi på uppdrag av styrelsen. Styrelsen har fått en lista på noterade brister samt förslag på åtgärder. Flera åtgärder är redan vidtagna men ett mer långsiktigt arbete pågår fortfarande med vissa delar.

2 arbetsgrupper har startats under året, gällande laddstolpar och trädgård.

Styrelsen har under året gjort 3 upphandlingar gällande städ (Allstäd), parkeringsbolag (APCOA) och projektledning för

huvudbyggnad av råvind (Fastighetsägarna AR)

Under året har också en ny hemsida för föreningen skapats med möjligheter att boka lokaler, bastu och övernattningsrum, samt att vi digitaliserat bokningssystemet till våra tvättstugor.

Föreningen har antagit "Huskurage" - en policy vid oro för våld i nära relationer.

Systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna sköts av Egalif AB. Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Styrelsen har också under året med ny teknik renoverat en balkong där vattengenomsläpp noterats. Utvärdering av åtgärden kommer att ske under våren för att ge styrelsen underlag för det fortsatta arbetet.

Medlemsaktiviteter. Trots en pandemi har föreningen haft flera uppskattade aktiviteter, bland annat grillning, lökens dag och ett litet glögg mingel.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Träd	Utbyte av träd som utgör fara för fastighet
2021	OVK	Ventilationskontroll i samtliga lägenheter
2021	UC	Energiutredning genomförs
2022	Trapphus	Målning
2022	Gator/väg	Asfaltering
2022	Avlopp	Genomgång

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	UC	Byte av värmepump i undercentral Skönviksvägen.
2020	Tvättstugor	Alla små tvättmaskiner är utbytta.
2020	Tak	Samtliga tak är besiktigade och åtgärdsplaner 1-3 är åtgärdade.
2020	Träd	Samtliga träd i föreningen har "besiktigats".
2020		Åtgärder där fara för fastighet finns kommer att ske.
2020	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll gjordes i alla föreningens fastigheter. Åtgärder sker under 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 29 var röstberättigade. Inga deltog via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Veronica Östlin	Ordförande
Lisa Wakerström	Vice ordförande
Merethe Henne	Ledamot
Michael Engström	Ledamot
Kurt Larson	Ledamot utsedd av HSB

Under perioden från stämman 2021-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Veronica Östlin	ordförande
Lisa Wakerström	vice ordförande
Merethe Henne	Ledamot
Michael Engström	Ledamot
Emilie Söderlind	Ledamot
Allan Larsson	Ledamot
Sebastian Bodin Flyte	Ledamot
Kurt Larson	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Veronica Östlin, Lisa Wakerström, Merethe Henne, Michael Engström, Emilie Söderlind

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Veronica Östlin, Lisa Wakerström, Merethe Henne och Michael Engtsröm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Janet Jeppsson	Föreningsvald ordinarie
Filip Andric	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan Larell (sammankallande) och Anders Parsmo.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-04-15.

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 541 (538) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 50 (48) 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 Stureby i Stockholm

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	101	196	216	200	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 397	2 589	2 522	2 581	2 641
Räntekänslighet, %	3%	4%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	235	197	210	214	208
Driftskostnad, kr/kvm*	698	575	562	561	562
Årsavgifter, kr/kvm	763	751	750	733	728
Totala intäkter, kr/kvm*	828	802	806	782	770

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	19 683	19 021	19 105	18 556	18 259
Resultat efter finansiella poster i tkr	-401	-369	929	2 378	1 719
Soliditet %	23%	22%	21%	20%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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 bostadsrätts 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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

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..

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		19 682 592
Rörelsekostnader	-	19 388 566
Finansiella poster	-	695 118
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-401 092
Planerat underhåll	+	890 465
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 907 825
Årets sparande		2 397 198
Årets sparande per kvm total yta		101

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	782 014	10 970 567	5 691 734	1 106 899	-368 619
Reservering till fond 2021			1 702 000	-1 702 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-890 465	890 465	
Balanserad i ny räkning				-368 619	368 619
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-401 092
Belopp vid årets slut	782 014	10 970 567	6 503 269	-73 255	-401 092

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	738 280
Årets resultat	-401 092
Reservering till underhållsfond	-1 702 000
Ianspråktagande av underhållsfond	890 465
Summa till stämmans förfogande	-474 347

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-474 347
-------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 682 592	19 020 897
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 028 063	-13 093 221
Övriga externa kostnader	Not 3	-234 155	-247 282
Planerat underhåll		-890 465	-3 134 918
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-328 058	-304 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 907 825	-1 893 507
Summa rörelsekostnader		-19 388 566	-18 672 930
Rörelseresultat		294 026	347 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 475	5 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-698 593	-721 646
Summa finansiella poster		-695 118	-716 586
Årets resultat		-401 092	-368 619

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	70 707 896	71 899 806
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	900 330
		<u>70 707 896</u>	<u>72 800 136</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 708 396</u>	<u>72 800 636</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		162 162	133 357
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 059 057	5 879 102
Placeringskonto HSB Stockholm		21	21
Övriga fordringar	Not 10	15 947	4 116 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 045 049	908 964
		<u>8 282 237</u>	<u>11 037 455</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 239	6 203
Kassa och bank	Not 13	25 323	0
Summa omsättningstillgångar		<u>8 313 799</u>	<u>11 043 659</u>
Summa tillgångar		<u>79 022 195</u>	<u>83 844 294</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	782 014	782 014
Upplåtelseavgifter	10 970 567	10 970 567
Yttre underhållsfond	6 503 269	5 691 734
	<u>18 255 850</u>	<u>17 444 315</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-73 255	1 106 899
Årets resultat	-401 092	-368 619
	<u>-474 347</u>	<u>738 280</u>
Summa eget kapital	<u>17 781 503</u>	<u>18 182 595</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>31 179 218</u>	<u>57 015 671</u>
	31 179 218	57 015 671
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 836 453	4 400 000
Leverantörsskulder	612 532	445 803
Skatteskulder	57 182	86 572
Övriga skulder	Not 16 301 129	313 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 254 179</u>	<u>3 400 524</u>
	30 061 475	8 646 028
Summa skulder	61 240 693	65 661 699
Summa eget kapital och skulder	<u>79 022 195</u>	<u>83 844 294</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-401 092	-368 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 907 825	1 893 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 506 733	1 524 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 935 173	-4 080 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-21 007	-308 863
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 420 900	-2 864 461
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	184 414	-384 936
Kassaflöde från investeringsverksamhet	184 414	-384 936
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 400 000	1 600 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 121 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 400 000	2 721 504
Årets kassaflöde	1 205 314	-527 893
Likvida medel vid årets början	5 885 327	6 413 220
Likvida medel vid årets slut	7 090 641	5 885 327

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,54 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 745 285	16 435 076
Hyror	2 327 617	2 235 823
Övriga intäkter	755 195	488 897
Bruttoomsättning	<u>19 828 097</u>	<u>19 159 796</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-145 505	-138 781
Hyresförluster	0	-118
	<u>19 682 592</u>	<u>19 020 897</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 853 552	1 672 663
Reparationer	3 370 303	1 782 347
El	650 867	412 835
Uppvärmning	4 084 687	3 514 627
Vatten	848 570	756 241
Sophämtning	659 289	528 766
Fastighetsförsäkring	315 644	292 263
Kabel-TV och bredband	423 401	513 049
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	720 619	711 343
Förvaltningsarvoden	1 434 193	1 466 797
Tomträttsavgäld	1 505 826	1 324 304
Övriga driftkostnader	161 111	117 986
	<u>16 028 063</u>	<u>13 093 221</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 921	49 778
Administrationskostnader	60 262	89 711
Extern revision	37 813	33 750
Konsultkostnader	35 269	18 853
Medlemsavgifter	51 890	55 190
	<u>234 155</u>	<u>247 282</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 364	180 000
Revisionsarvode	11 375	22 000
Övriga arvoden	14 280	32 050
Sociala avgifter	74 839	69 752
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>328 058</u>	<u>304 002</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 387	2 678
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	1 088	2 381
	<u>3 475</u>	<u>5 060</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	689 918	719 377
Övriga räntekostnader	8 675	2 269
	<u>698 593</u>	<u>721 646</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	123 439 959	123 439 959
Årets investeringar	715 916	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 155 875	123 439 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 540 153	-49 646 646
Årets avskrivningar	-1 907 825	-1 893 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 447 978	-51 540 153
Utgående bokfört värde	70 707 896	71 899 806
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	180 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 556 000	4 556 000
Summa taxeringsvärde	391 556 000	390 556 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	900 330	515 394
Årets investeringar	0	384 936
Omklassificering	-900 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	900 330
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 947	16 010
Övriga fordringar	0	4 100 000
	15 947	4 116 010
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 045 049	908 964
	1 045 049	908 964
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering	6 239	6 203
	6 239	6 203

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Nordea		25 323	0		
		25 323	0		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788896588	0,84%	2022-03-16	9 836 453	500 000
Nordea	39788938531	0,96%	2024-11-20	10 260 000	500 000
Nordea	39788945279	1,06%	2024-12-18	5 363 093	500 000
Stadshypotek AB	239572	1,40%	2022-07-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	335481	1,40%	2023-12-01	6 946 525	0
Stadshypotek AB	335483	1,40%	2023-12-01	9 609 600	0
				57 015 671	1 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 515 671
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 179 218
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				68 671 470	67 798 040
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				25 836 453	4 400 000
				25 836 453	4 400 000
Varav amortering				1 500 000	1 400 000
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				301 129	313 129
				301 129	313 129
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				65 065	68 960
Förutbetalda hyror och avgifter				1 706 793	1 645 478
Övriga upplupna kostnader				1 482 321	1 686 086
				3 254 179	3 400 524

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

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

Not 18 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Allan Larsson

.....
Emilie Söderlind

.....
Kurt Larsson

.....
Lisa Wakerström

.....
Merethe Hansen Henne

.....
Michael Engström

.....
Sebastian Bodin Flyte

.....
Veronica Östlin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stureby i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Stureby i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Janet Jeppsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

VERONICA ÖSTLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 19:28:55



SEBASTIAN BODIN FLYTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:49:48



MERETHE HANSEN HENNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:30:03



LISA WAKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:28:30



KURT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 09:19:29



EMILIE SÖDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:40:19



MICHAEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:39:21



ALLAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 12:02:25



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:35:39



JANET JEPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 23:19:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:36:34



JANET JEPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 13:37:20



Styrelsens svar anmälda motioner

Motion 1 – Benpressmaskin till gym

Styrelsen välkomnar förslaget men anser att det inte finns plats för maskinen utan att plocka bort annan utrustning. Då muskelgrupperna som täcks av maskinen även täcks av redan existerande utrustning, föreslår styrelsen för stämman att avslå motionen.

Motion 2 – Flytta gym till pannrummet

Styrelsen välkomnar förslaget och föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att ta fram ett lösnings- och kostnadsförslag som styrelsen sedan beslutar om.

Motion 3 – Utredning om att bygga in sophus

Styrelsen föreslår för stämman att motionen avslås, då den anser att det inte kommer att finnas plats för detta på föreningens mark.

Motion 4 – Utredning om att bygga cykelförråd

Styrelsen föreslår för stämman att motionen avslås, då den anser att det inte kommer att finnas plats för detta på föreningens mark.

Motion 5 – Grill på innergård

Styrelsen ser positivt på förslaget att installera en bättre grill på innergården vid Skönviksvägen 297 och föreslår stämman att anta motionen. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att hitta en lämplig modell, gärna i samma stil som på föreningens andra grillplatser.

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

Att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

