



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kullen i Huddinge

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



# 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kullen i Huddinge

Org.nr. 716419-8769

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 juni 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 5-7 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning                     | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------------|-----------------|
| 471   | lägenheter                    | 30 782          |
| 423   | varav lägenheter, bostadsrätt | 27 615          |
| 48    | varav lägenheter, hyresrätt   | 3 167           |
| 9     | lokaler (hyresrätt)           | 219             |
| 227   | p-platser/garage              |                 |

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-10. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. 14 st var fysiskt närvarande varav 1 fullmakt och 9 via poströster. Det tillkom 3 biträden.

Föreningen hade vid årets slut 514 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

**Styrelse**

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Annika Klasson          | ordförande                      |
| Güler Gül               | vice ordförande                 |
| Manal Blommaberg        | sekreterare                     |
| Agnieszka Miasko        | ledamot                         |
| Anita Gupta             | ledamot                         |
| Daniel Bengtsson        | ledamot                         |
| Håkan Hjorte            | ledamot                         |
| Volha (Olga) Danetskaya | ledamot                         |
| Svante Björkander       | ledamot                         |
| Marie Magnusson         | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Manal Blommaberg (avgår i förtid) och Håkan Hjorte. Dzmitri Kavalenka har avgått i förtid.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

|                    |                                  |                 |                  |             |
|--------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|-------------|
| Namn               | Annika Klasson                   | Güler Gül       | Agnieszka Miasko | Anita Gupta |
| Född år            | 1964                             | 1966            | 1978             | 1976        |
| Invald år          | 2002 suppleant<br>2003 ordinarie | 2016            | 2017             | 2013        |
| Befattning         | Ordförande                       | Vice ordförande | Ledamot          | Ledamot     |
| Diplomerad ledamot | Ja                               | Ja              |                  | Ja          |

|                    |                  |              |                  |                  |
|--------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|
| Namn               | Daniel Bengtsson | Håkan Hjorte | Manal Blommaberg | Volha Danetskaya |
| Född år            | 1979             | 1956         | 1994             | 1980             |
| Invald år          | 2019             | 2020         | 2019             | 2019             |
| Befattning         | Ledamot          | Ledamot      | Sekreterare      | Ledamot          |
| Diplomerad ledamot |                  |              |                  |                  |

|                    |                   |                 |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| Namn               | Svante Björkander | Marie Magnusson |
| Född år            | 1951              | 1956            |
| Invald år          | 2016              | 2018            |
| Befattning         | Ledamot           | HSB-ledamot     |
| Diplomerad ledamot | Ja                | Ja              |

**Revisorer**

Revisor har varit Roland Sennerstam, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Kjellberg som ordförande, samt Jonathan Göthlin och Inger Häggström.

### Gårds- och aktivitetsgrupp

Gårds- och aktivitetsgruppen har bestått av Damer Riaz, Lydia Munoraharjo och Julia Orlova samt Anita Gupta från styrelsen.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annika Klasson, Vohla (Olga) Danetskaya och Svante Björkander med Anita Gupta, Manal Blommaberg och Güler Gül som suppleanter.

### Studie- och fritidsverksamhet

Güler Gül har varit studieorganisatörer under året. Hennes uppdrag har varit att se till att samtliga i styrelsen gått de kurser som planerats.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek förening. Renhållning har skötts av Yva Städ.

Arvode till styrelsen, föreningsvald revisor samt övriga förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, har utgått med 332 tkr, se not 7.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Tjänst                                      | Leverantör           |
|---|----------------------|
| Fastighetsförsäkring                        | Folksam              |
| Bostadsrättstillägg                         | Folksam              |
| Ekonomisk förvaltning                       | HSB Södertörn        |
| Teknisk Förvaltning                         | HSB Södertörn        |
| Drift undercentraler, underhållsplan online | HSB Södertörn        |
| Fastighetsskötsel, inre & yttre             | HSB Södertörn        |
| Trapp- och lokalstädning                    | Yva Städ             |
| Entrémattor                                 | Städpoolen           |
| Fastighetsjour, drift-/hisslarm             | Securitas Jourmontör |
| Internetanslutning                          | Telenor              |
| IP-telefoni                                 | Telenor              |
| Kabel-TV                                    | Com Hem              |
| Inkasso                                     | Alektum Group        |

| Tjänst                                  | Leverantör                   |
|---|------------------------------|
| Parkeringsövervakning                   | P-service                    |
| Vaktbolag                               | Avarn Security               |
| Sop-/avfallshantering                   | SRV Återvinning              |
| Hisservice                              | Amsler Hiss                  |
| Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad) | LOS Energy / Vattenfall      |
| Fjärrvärme                              | Södertörns Fjärrvärme (SFAB) |
| Vatten/avlopp                           | Stockholm Vatten och Avlopp  |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- **Renovering av balkonger:** Detta projekt påbörjades redan 2016 men legat vilande då det visade sig att de byggnadsställningar som behövs för detta projekt kostar betydligt mer än förväntat. Under 2019 väckte vi liv i projektet igen för att se vilka delar av projektet som kan genomföras till en vettig kostnad. Planen är att ett provmontage ska genomföras så fort det finns möjlighet, detta på grund av att kommunen haft invändningar mot det planerade utseendet.
- **Renovering av trapphusen:** Under året har trapphusen fått en uppfräschning i form av bland annat målning av väggarna, nya mattor, ny färg på golven på källarplanen samt dörrarna till förråd och nödtrapphus.
- **Renovering av gården:** Under 2020 påbörjades den sedan länge efterlängtade renoveringen av gården, eller rättare sagt tätskiktet mellan gården och garagen som ligger under den. Några av nyheterna är att gångvägarna breddats något så att räddningstjänsten har lättare att komma fram med sina fordon, bättre belysning, ökat insynsskydd på uteplatserna, lite större gårdshus samt nya lekytor för barnen.
- **Stampolning:** Runt årsskiftet 2020/2021 har våra stammar spolats. Detta görs med ca två (2) års mellanrum för att minska risken för stopp i avloppen samt förlänga livslängden på våra stammar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-05-25. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt gården, grovsoprummet och balkongerna. Samtliga finns med i den framtidsplan samt underhållsplan som styrelsen arbetar efter.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhålls- och framtidsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5- årsperioden följande:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u>                 | <u>Belopp i tusental kronor</u> | <u>Kommentar</u>               |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 2021         | Renovering av gården, etapp 2 | 11 250                          |                                |
| 2021         | Byte maskiner i tvättstugor   | 3 000                           | Byts succesivt, med start 2019 |
| 2021         | Värmekulvert                  | 734                             |                                |
| 2024         | Takpapp                       | 4 000                           | Terapivägen 10 och 12          |
| 2025         | Takpapp                       | 650                             | Terapivägen 14                 |
| 20xx         | Stambyte, etapp 1             | 22 000                          |                                |
| 20xx         | Stambyte, etapp 2             | 23 000                          |                                |
| 20xx         | Injustering värme             | 800                             |                                |

OBS! Tidpunkter och kostnader för åtgärderna är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med de två senaste stamspolningarna har det gjorts kontroller för att se hur stort behovet av att byta ut stammarna är. Det har visat sig att det inte finns något större behov av byte under de närmaste åren. På grund av den höga kostnaden som är förknippad med ett stambyte så finns åtgärden kvar i listan ovan, dock utan ett specificerat årtal.

Det har även visat sig att det inte finns ett behov av injustering av värmen i dagsläget. Även denna åtgärd står dock kvar i listan ovan p g a kostnaden, utan angivet årtal.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock med stor sannolikhet behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 153 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,0 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 168 675 338 kr. Under året har föreningen amorterat 2 858 417 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 59 år.

Föreningens ekonomi är för närvarande god och styrelsen placerade och band upp 10 miljoner under ett år (med start 2019) hos HSB Södertörn med en ränta på 0,8 %. Denna placering upphörde i slutet av 2020.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen har en ganska stor lånestock vilket gör att förändringar i ränteläget har ganska stor påverkan på ekonomin. För att minska riskerna är lånen fördelade på flera olika banker och olika löptider.

Räntenivåerna har under året varit fortsatt låga men när det är dags för budget har styrelsen för vana att vara "pessimistisk" gällande vilken ränta som kommer att gälla framöver. Detta för att minska känsligheten för förändringar i ränteläget.

**Miljö-, energi- och klimatarbete**

## Miljöpolicy för Brf Kullen

*Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.*

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetselen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

**Fastighetsel:** Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

**Fjärrvärme:** Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

**Vatten:** Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.



**Utfall:**

| År           | Fastighetsel [kWh] | Fjärrvärme [MWh] | Vatten [kbn]    |
|--------------|--------------------|------------------|-----------------|
| 2011 (basår) | 1 138 380          | 4 637            | 77 542          |
| 2012         | 1 155 298          | 4 562            | 79 147          |
| 2013         | 1 143 712          | 4 667            | 77 028          |
| 2014         | 1 155 954          | 4 272            | 80 946          |
| 2015         | 1 107 862          | 4 214            | 79 567          |
| 2016         | 1 085 680          | 4 655            | 77 837          |
| 2017         | 1 042 570          | 4 576            | 77 237          |
| 2018         | 1 000 928          | 4 398            | 75 156          |
| 2019         | 1 035 957          | 3 898            | 77 6953         |
| 2020         | 953 872 (-16,2%)   | 3 580 (-22,8%)   | 87 343 (+12,6%) |

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

**Avfall:** föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller både föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I mitten av mars 2021 brann det i ett av föreningens garage vilket lett till att det nu måste saneras och repareras innan det kan börja användas igen. Arbetet beräknas pågå i ca 6 månader och kommer därmed att vara klart till hösten.

### Medlemsinformation

Under året har 49 (39) bostadsrätter överlåtits och två (en) upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 513 (514).

### Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför.

Följande avvikelser finns:

Val av styrelseordförande har 2020 skett i samband med det konstituerande mötet.

Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.

Det har inte hållits så många infomöten som det borde under 2020, till stor del beroende på den pågående pandemin.

## Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr | 1 231  | 1 218  | 1 199  | 1 165  | 1 157  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 4 946  | 1 165  | 7 941  | 1 106  | 4 148  |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 1 153  | 1 133  | 1 117  | 1 095  | 1 076  |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 213    | 230    | 231    | 229    | 236    |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 73     | 82     | 96     | 121    | 143    |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 5 441  | 5 533  | 5 622  | 5 754  | 5 793  |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 14 903 | 15 809 | 11 788 | 11 212 | 11 353 |
| Soliditet %                                  | 26,0   | 23,7   | 22,9   | 19,8   | 18,7   |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                   | 382    | 369    | 439    | 336    | 345    |
| Räntekänslighet                              | 5      | 6      | 6      | 6      | 5      |

## Förändring i eget kapital

|  | Insatser          | Uppl. avgifter    | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat   | Totalt            |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>         | <b>14 999 389</b> | <b>11 928 380</b> | <b>15 808 944</b>    | <b>12 147 636</b>   | <b>1 165 087</b> | <b>56 049 435</b> |
| <b>Resultatdisposition 2019</b>        |                   |                   |                      |                     |                  |                   |
| Reservering till yttre fond 2019       |                   |                   | 6 000 000            | -6 000 000          |                  |                   |
| lanspråktagande av yttre fond 2019     |                   |                   | -6 650 444           | 6 650 444           |                  |                   |
| Årets resultat balanserad i ny räkning |                   |                   |                      | 1 165 087           | -1 165 087       |                   |
| <b>Resultatdisposition 2020</b>        |                   |                   |                      |                     |                  |                   |
| Reservering till yttre fond 2020*      |                   |                   | 3 000 000            | -3 000 000          |                  |                   |
| lanspråktagande av yttre fond 2020*    |                   |                   | -3 255 396           | 3 255 396           |                  |                   |
| Upplåtelse lgh 218, 3316               | 46 491            | 2 333 509         |                      |                     |                  |                   |
| Årets resultat 2020                    |                   |                   |                      |                     | 4 945 787        |                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>15 045 880</b> | <b>14 261 889</b> | <b>14 903 103</b>    | <b>14 218 563</b>   | <b>4 945 787</b> | <b>63 375 223</b> |

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 14 218 563        |
| Årets resultat                        | 4 945 787         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>19 164 350</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>19 164 350</b> |
|--------------------------------|-------------------|

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                     |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 38 165 699                       | 37 774 052                       |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | <u>106 564</u>                   | <u>1 981 668</u>                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>38 272 263</b>                | <b>39 755 720</b>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 4 | -22 833 494                      | -24 627 060                      |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -1 110 965                       | -798 465                         |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -3 255 396                       | -6 650 444                       |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -332 364                         | -368 882                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | <u>-3 631 018</u>                | <u>-3 631 017</u>                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-31 163 237</b>               | <b>-36 075 868</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>7 109 026</b>                 | <b>3 679 852</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 97 424                           | 30 345                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -2 258 609                       | -2 540 490                       |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | <u>-2 055</u>                    | <u>-4 620</u>                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-2 163 239</b>                | <b>-2 514 765</b>                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>4 945 787</b>                 | <b>1 165 087</b>                 |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |            |                    |                    |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10, 17 | 203 297 115        | 206 928 132        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11     | 9 214 351          | 634 995            |
| Installationer                                | Not 12     | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>212 511 466</b> | <b>207 563 127</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 600        | 600        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>600</b> | <b>600</b> |

### Summa anläggningstillgångar

**212 512 066**      **207 563 727**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 65 727            | 702 363           |
| Kundfordringar                               |        | 545 580           | 38 750            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 20 855 612        | 8 225 210         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 292 717           | 248 312           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 3 548 403         | 4 022 763         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>25 308 039</b> | <b>13 237 398</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |          |                   |
|---------------------------------------|--------|----------|-------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | 0        | 10 000 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>10 000 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 16 | 6 202 849        | 6 184 361        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>6 202 849</b> | <b>6 184 361</b> |

### Summa omsättningstillgångar

**31 510 888**      **29 421 760**

### Summa tillgångar

**244 022 954**      **236 985 487**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatser                         |  | 15 045 880        | 14 999 389        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 14 261 889        | 11 928 380        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 14 903 103        | 15 808 944        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>44 210 872</b> | <b>42 736 713</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | 14 218 563        | 12 147 636        |
| Årets resultat                  |  | 4 945 787         | 1 165 087         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>19 164 350</b> | <b>13 312 723</b> |

### Summa eget kapital

**63 375 223**      **56 049 435**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                    |                    |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 17 | 103 092 890        | 108 594 321        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>103 092 890</b> | <b>108 594 321</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 65 582 448        | 62 939 434        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 | 299 819           | 314 999           |
| Leverantörsskulder                           |        | 7 272 244         | 5 362 810         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 | 39 723            | 15 231            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 105 627           | 139 986           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 4 254 980         | 3 569 270         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>77 554 841</b> | <b>72 341 730</b> |

### Summa skulder

**180 647 731**      **180 936 051**

### Summa eget kapital och skulder

**244 022 954**      **236 985 487**

| Kassaflödesanalys   | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 4 945 787         | 1 165 087         |
| Avskrivningar   | 3 631 018         | 3 631 017         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 8 576 805         | 4 796 104         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 559 761           | -1 238 506        |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 2 570 097         | 2 585 651         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>11 706 662</b> | <b>6 143 248</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                   |                   |
| Investeringar i fastigheten, gård   | -8 579 356        | -2 129 237        |
| Investeringar pågående  | 0                 | -124 013          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-8 579 356</b> | <b>-2 253 250</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -2 858 417        | -2 763 234        |
| Inbetalda insatser  | 2 380 000         | 1 100 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-478 417</b>   | <b>-1 663 234</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>2 648 889</b>  | <b>2 226 764</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>24 409 572</b> | <b>22 182 807</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>27 058 461</b> | <b>24 409 572</b> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 34-114 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,37 %.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 108 305 054 kr.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.



**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>   | <b>2020-01-01</b>  | <b>2019-01-01</b>  |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              |  | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|              | Årsavgifter bostäder   | 31 853 542         | 31 186 420         |
|              | Hysesintäkt bostäder   | 3 599 881          | 3 508 959          |
|              | Hysesintäkt lokaler  | 59 225             | 61 217             |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 1 010 106          | 1 011 506          |
|              | Hysesintäkt övrigt   | 19 850             | 33 242             |
|              | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 1 112 825          | 1 418 531          |
|              | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 355 756            | 423 903            |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 1 261              | 0                  |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 83 981             | 79 479             |
|              | Övriga fakturerade kostnader   | 2 200              | 6 200              |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 67 072             | 44 595             |
|              |  | <b>38 165 699</b>  | <b>37 774 052</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                    |                    |
|              | Försäkringsersättning  | 106 564            | 1 981 668          |
|              |  | <b>106 564</b>     | <b>1 981 668</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>   |                    |                    |
|              | Reparationer   | -4 168 977         | -6 099 960         |
|              | El   | -2 413 913         | -2 789 732         |
|              | Uppvärmning  | -2 864 101         | -3 075 912         |
|              | Vatten   | -1 314 167         | -1 251 588         |
|              | Renhållning  | -2 279 331         | -1 629 193         |
|              | Bevakningskostnader  | -278 303           | -118 948           |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -987 383           | -981 632           |
|              | Obligatoriska besiktningar   | 0                  | -541 845           |
|              | Serviceavtal   | -451 311           | -517 524           |
|              | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -106 889           | -77 889            |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -3 211 480         | -3 282 636         |
|              | Förvaltningskostnader  | -1 951 047         | -2 139 614         |
|              | Försäkringar   | -808 013           | -611 857           |
|              | Fastighetskatt   | -695 719           | -671 227           |
|              | Övriga driftskostnader   | -1 302 860         | -837 503           |
|              |  | <b>-22 833 494</b> | <b>-24 627 060</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                    |                    |
|              | Externt revisionsarvode  | -23 400            | -24 250            |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -75 569            | -92 463            |
|              | Föreningsverksamhet  | -57 785            | -13 862            |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -6 722             | 0                  |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -44 667            | -45 263            |
|              | Konsulter  | -47 025            | -56 384            |
|              | Förbrukningsinventarier  | -51 922            | -6 991             |
|              | Medlemsavgifter HSB  | -238 250           | -238 250           |
|              | Stämma och styrelse  | -39 460            | -43 315            |
|              | Arrende, hyra, leasing   | -526 165           | -277 688           |
|              |  | <b>-1 110 965</b>  | <b>-798 465</b>    |

| <b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>                          |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Underhåll bostäder  | -65 811           | -91 471           |
| Underhåll tvättstuga  | -23 918           | -48 085           |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen                        | -2 250 489        | -5 388 811        |
| Underhåll installationer                                    | -830 121          | -948 801          |
| Underhåll huskropp utvändigt                                | -85 057           | -97 500           |
| Underhåll garage och bilplatser                             | 0                 | -75 776           |
|   | <u>-3 255 396</u> | <u>-6 650 444</u> |
| <b>Not 7 Personalkostnader</b>                              |                   |                   |
| Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020 |                   |                   |
| Arvode till styrelsen                                       | -213 961          | -187 528          |
| Övriga arvoden  | -36 900           | -52 200           |
| Revisionsarvode   | -10 000           | -10 000           |
| Sociala avgifter  | -71 503           | -71 825           |
| Utbildning  | 0                 | -47 329           |
|   | <u>-332 364</u>   | <u>-368 882</u>   |
| <b>Not 8 Avskrivningar</b>                                  |                   |                   |
| Byggnader   | -3 631 018        | -3 621 656        |
| Installationer  | 0                 | -9 361            |
|   | <u>-3 631 018</u> | <u>-3 631 017</u> |
| <b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>                      |                   |                   |
| Avikostnader bank   | -2 055            | -4 620            |
|   | <u>-2 055</u>     | <u>-4 620</u>     |

| Not 10        | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                   |                    |                    |
|---------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 264 593 483        | 261 719 808        |                   |                    |                    |
|               | Omklassificering installationer                        | 0                  | 744 438            |                   |                    |                    |
|               | Årets investering byggnader                            | 0                  | 2 129 237          |                   |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 10 713 655         | 10 713 655         |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>275 307 138</b> | <b>275 307 138</b> |                   |                    |                    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | Ingående avskrivningar byggnader                       | -68 379 005        | -64 065 956        |                   |                    |                    |
|               | Omklassificering installationer                        | 0                  | -694 513           |                   |                    |                    |
|               | Årets avskrivningar byggnader                          | -3 631 018         | -3 618 536         |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-72 010 023</b> | <b>-68 379 005</b> |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>203 297 115</b> | <b>206 928 132</b> |                   |                    |                    |
|               | Bokförda värden byggnader                              | 192 583 460        | 196 214 478        |                   |                    |                    |
|               | Bokförda värden mark                                   | 10 713 655         | 10 713 655         |                   |                    |                    |
|               | <b>Fastighetsbeteckning:</b> Vårdaren 5-7              |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår</b>     | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|               | Bostäder hyreshus                                      | 1982               | 236 000 000        | 77 000 000        | 313 000 000        | 313 000 000        |
|               | Lokaler  |                    | 762 000            | 1 504 000         | 2 266 000          | 2 266 000          |
|               |  |                    | <b>236 762 000</b> | <b>78 504 000</b> | <b>315 266 000</b> | <b>315 266 000</b> |
| <b>Not 11</b> | <b>Pågående nyanläggningar</b>                         |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | Ingående värde pågående nyanläggningar                 | 634 995            | 510 982            |                   |                    |                    |
|               | Årets Investering, gård                                | 8 579 356          | 124 013            |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>          | <b>9 214 351</b>   | <b>634 995</b>     |                   |                    |                    |
| <b>Not 12</b> | <b>Installationer</b>                                  |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | Ingående anskaffningsvärden                            | 0                  | 744 438            |                   |                    |                    |
|               | Omklassificering till byggnad                          | 0                  | -744 438           |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |                   |                    |                    |
|               | Ingående avskrivningar                                 | 0                  | -682 032           |                   |                    |                    |
|               | Årets avskrivningar                                    | 0                  | -12 481            |                   |                    |                    |
|               | Omklassificering till byggnad                          | 0                  | 694 513            |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |                   |                    |                    |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |                   |                    |                    |
| <b>Not 13</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>          |                    |                    |                   |                    |                    |
|               | Medlemsandel HSB                                       | 600                | 600                |                   |                    |                    |
|               |  | <b>600</b>         | <b>600</b>         |                   |                    |                    |

| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetald försäkring                              | 1 010 659        | 792 039          |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 248 947          | 236 289          |
| Förutbetald administration                          | 1 017 593        | 1 035 862        |
| Förutbetald sopsug                                  | 931 904          | 625 273          |
| Upplupen intäkt försäkringsersättning               | 0                | 899 694          |
| Upplupna ränteintäkter                              | 0                | 6 889            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 339 300          | 426 717          |
|   | <b>3 548 403</b> | <b>4 022 763</b> |

| Not 15 Kortfristiga placeringar |           |                   |
|---------------------------------|-----------|-------------------|
|                                 | Räntesats | Konv.datum        |
| Placering HSB 12 mån            | 0,80%     | 2020-11-30        |
|                                 |           | 0                 |
|                                 |           | 10 000 000        |
|                                 |           | <b>0</b>          |
|                                 |           | <b>10 000 000</b> |

| Not 16 Bank |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Swedbank    | 21 977           | 21 976           |
| SBAB        | 6 180 873        | 6 162 385        |
|             | <b>6 202 849</b> | <b>6 184 361</b> |

| Not 17 Skulder till kreditinstitut |           |            |                    | Nästa års<br>amortering |
|------------------------------------|-----------|------------|--------------------|-------------------------|
| Låneinstitut                       | Räntesats | Konv.datum | Belopp             |                         |
| SBAB                               | 0,82%     | 2021-04-20 | 443 762            | 443 762                 |
| SBAB                               | 0,79%     | 2021-02-15 | 742 290            | 35 150                  |
| SBAB                               | 0,79%     | 2021-02-15 | 381 891            | 18 651                  |
| SBAB                               | 1,63%     | 2021-04-16 | 14 222 150         | 696 114                 |
| SEB                                | 1,11%     | 2025-06-28 | 2 443 542          | 200 000                 |
| Stadshypotek AB                    | 1,13%     | 2022-07-30 | 4 573 959          | 49 316                  |
| Stadshypotek AB                    | 0,96%     | 2022-09-30 | 829 080            | 20 220                  |
| Stadshypotek AB                    | 1,53%     | 2021-07-30 | 3 940 918          | 99 144                  |
| Swedbank Hypotek AB                | 0,73%     | 2021-04-28 | 20 000 000         | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB                | 0,88%     | 2024-09-25 | 23 721 747         | 180 000                 |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,65%     | 2022-04-25 | 44 185 548         | 215 956                 |
| Swedbank Hypotek AB                | 0,64%     | 2021-10-28 | 15 693 345         | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,14%     | 2023-02-24 | 8 975 000          | 100 000                 |
| Swedbank Hypotek AB                | 1,46%     | 2021-03-25 | 8 975 000          | 100 000                 |
| Swedbank Hypotek AB                | 0,86%     | 2025-12-22 | 19 547 106         | 417 600                 |
|                                    |           |            | <b>168 675 338</b> | <b>2 575 913</b>        |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>103 092 890</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 10 303 652         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 155 795 773        |

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 65 381 000        | 65 381 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>65 381 000</b> | <b>65 381 000</b> |

| Not 18 Medlemmarnas inre fond |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde                | 314 999        | 323 424        |
| Uttag                         | -15 180        | -8 425         |
|                               | <b>299 819</b> | <b>314 999</b> |

| <b>Not 19 Aktuell skatteskuld</b> |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld       | 39 723        | 15 231        |
|                                   | <b>39 723</b> | <b>15 231</b> |

| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b> |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt                             | 72 665         | 108 121        |
| Övriga kortfristiga skulder               | 32 962         | 31 865         |
|   | <b>105 627</b> | <b>139 986</b> |

| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 742 052          | 303 750          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 312 668          | 345 684          |
| Upplupen revision  | 23 600           | 23 200           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 2 834 264        | 2 879 566        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 342 396          | 17 070           |
|  | <b>4 254 980</b> | <b>3 569 270</b> |

| <b>Not 22 Eventualförpliktelser</b> |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| Inga                                |  |  |

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

I mitten av mars 2021 brann det i ett av föreningens garage vilket lett till att det nu måste saneras och repareras innan det kan börja användas igen. Arbetet beräknas pågå i ca 6 månader och kommer därmed att vara klart till hösten.

Huddinge \_\_\_ / \_\_\_ 2021

.....  
Agnieszka Miasko

.....  
Anita Gupta

.....  
Annika Klasson

.....  
Daniel Bengtsson

.....  
Güler Gül

.....  
Håkan Hjorte

.....  
Manal Blommaberg

.....  
Marie Magnusson

.....  
Svante Björkander

.....  
Volha Danetskaya

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Roland Sennerstam  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Håkan Hjorte.

### 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse 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.

Huddinge den / 2021

.....  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Roland Sennerstam  
Av föreningen vald revisor