

Årsredovisning för

HSB Brf Tallen i Märsta

714800-2558

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta, 714800-2558, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna med beteckningarna Valsta 3:9-3:16 som byggdes år 1968-1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 januari 2007 har Brf Tallen utökat sin fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

På fastigheterna finns 20 bostadshus med tillsammans 60 trapphus med adresserna Baldergatan 3-46 och Idungatan 1-43. Det finns också 2 st grovsopscontainrar och 2 st källsorteringshus samt 4 st djupbehållare för hushållsavfall och 4 st djupbehållare för matavfall.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Lägenheter	408	31858 kvm (varav 3 hyresrätter, 240kvm)
Lokaler (ink förråd)	115	
Garage/P-platser	441	Avgiftsbelagda
MC-platser	10	

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband. I och med avtalet med Ownit och ComHem, har alla boende i Tallen tillgång till bredband på 100 mb/s och digital-TV, ComHems åtta favoriter. För dessa två tjänster tas en obligatorisk medieavgift på 100 kr/månad och lägenhet.

I föreningen finns:

- bastu och gym
- föreningslokal att hyra
- hobbylokal (snickarbod)
- byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra)
- gästlägenhet, som kan hyras för 500 kr per natt

Föreningen har en expedition som bemannas av en förvaltare varje helgfri onsdag mellan kl 15-19.

Förvaltning

Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) har ansvarat för den tekniska förvaltningen samt bemannat expeditionen.

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för ekonomisk administration enligt avtal med Brf Tallen.

Fastighets- och mark/trädgårdsskötsel har varit utlagda på entreprenad till Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC).

Städning har varit utlagda på entreprenad till Breddens Ekonomistäd som under året blivit uppköpta av Public Clean som tagit över avtalet.

En ny städentreprenör, Omnils Group AB, har upphandlats och tar över från och med 2022-01-01.

En ny förvaltare och entreprenör för utemiljö, Karolina P Förvaltning AB, har upphandlats och tar över från och med 2022-04-01.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ibrahim Khalifa

Lars-Åke Eriksson

Veronika Ytterberg

Magnus Granhagen

Michel Abou Samra

Momcilo Jokic

Bengt Andersson

Ordförande

Ledamot

Ledamot (avgick i januari 2022)

Ledamot

Ledamot

Ledamot (avgick 2021-09-06)

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Rosa El Mahdi

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Åke Eriksson, Magnus Granhagen samt för suppleanten Rosa El Mahdi.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ibrahim Khalifa, Lars-Åke Eriksson, Veronica Ytterberg och Michel Abou Samra, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 524 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2021

På grund av Covid-19 har det inte varit möjligt att på ett säkert sätt genomföra de sedvanliga aktiviteterna och resorna som föreningen normalt gör.

Aktiviteter som har genomförts inkluderar

Erbjudit samtliga boende som är i en riskgrupp för Covid-19 stöd med enklare ärenden, så som exempelvis inköp

Tallens infoblad har givits ut under året

Tallens expedition har varit öppen varje helgfri onsdag kl. 15-19

Under den tid det var en lägre smittspridning i samhället och därmed mindre restriktioner genomfördes en julbordskryssning där 66 st personer deltog

Boende har iordningställt och underhållit en skridskobana i Balders hage

Arbetet med trivsel- och trygghetsökande insatser kommer att fortsätta

Olovliga upplåtelser i andra hand

Under året har föreningen aktivt arbetat med att komma tillrätta med olovliga upplåtelser i andra hand som sker i området. Arbetet har inneburit att föreningen upptäckt ett flertal fall där olovlig upplåtelse pågått och resulterat i att föreningen tecknat en överenskommelse med ägarna om en frivillig försäljning av lägenheten. Arbetet har för föreningen inneburit kostnader för juridisk konsultation. I de fall en överenskommelse har tecknats med innehavaren har föreningen krävt full ersättning för de utgifter föreningen har haft rörande den olovliga upplåtelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Susanne Raitio Borg vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sirpa Kurvinen och Anitta Gustafsson med Sirpa Kurvinen som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Föreningens representanter vid HSB Norra Stor-Stockholms stämma har varit Ibrahim Khalifa, Lars-Åke Eriksson, Magnus Granhagen, Veronica Ytterberg och Michel Abou Samra med Rosa El Mahdi som ersättare.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	23 986	22 397	22 397	21 854	21 875
Årets resultat, tkr	1 325	1 160	-1 025	2 741	4 197
Fond för yttre underhåll, tkr	14 179	15 126	14 871	13 024	8 985
Beläning, kr/kvm totalyta	1 879	329	333	441	467
Räntekänslighet*	2,8	0,5	1,0	-	-
Soliditet, %	36	56	64	61	59
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	685	646	646	646	646
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	77	96	56	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 090 000	13 419 200	15 126 027	1 151 723	1 159 916
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-947 186	2 107 101	-1 159 916
Årets resultat					1 324 677
	8 090 000	13 419 200	14 178 841	3 258 824	1 324 677

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2021. I enlighet med den lagändring som gjordes på grund av Covid-19 erbjöds även möjligheten till poströstning. Till stämman hade 39 medlemmar poströstat och 16 medlemmar deltog fysiskt samt 7 medlemmar via ombud, totalt deltog 62 medlemmar på stämman antingen genom närvaro/ombud eller poströst.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utbetalas till styrelsen om 2,5 prisbasbelopp per år. Sammanträdesersättningen per bevistat möte skall vara 1,44% av inkomstbasbeloppet för möten som pågår mindre än fem timmar och 2,40 procent av inkomstbasbeloppet för möten som pågår under fem timmar eller mer. Övrig ersättning utbetalas med 0,53 procent av inkomstbasbeloppet per timme, dock högst 4,32 procent av inkomstbasbeloppet per dygn, för arbete där representation från styrelsen bedöms värdefull enligt gällande riktlinjer. Arvoden till föreningsvalda revisorer utgår med 0,16 prisbasbelopp per år. Stämman godkände också en ersättning på 0,11 prisbasbelopp till valberedningen för dess arbete.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Fastighetsbesiktning har genomförts den 29 april 2021. Besiktningen har utförts enligt underhållsplanen. Ett särskilt fokus har också lagts på uteplatser

Överlåtelse

Av föreningens 408 lägenheter har under året 40 st överlåtits.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2021

- Återöppnat Idungatans garage efter renoveringen.
- Breddning av parkeringsplatser på Idungatans parkeringsplats.
- Anlagt fler parkeringsplatser på Idungatans parkeringsplats.
- Påbörjat renoveringen av Baldergatans garage.
- Slutfört installation av solceller och fortsatt arbetet med övergång till kollektiv elanslutning med individuell mätning och debitering (IMD).
- Genomfört utbyte av samtliga undercentraler.
- Påbörjat installation av elektroniskt passersystem till källaren på Idungatan 4-12.
- Genomfört filmning/rörinspektion av utvalda stammar i samtliga huskroppar.
- Påbörjat arbete med extra klamring av stående stammar i trapphus.
- En generell uppfräschning av miljöhusen har genomförts.
- Kärnen i miljöhusen har bytts ut mot nya.
- Påbörjat låsbyte i utrymmen i källare.
- Genomfört erforderliga åtgärder för att få godkänd OVK
- Asfalterat 2 gångvägar.
- Tagit ner sjuka träd.
- Planterat nya buskar vid Idungatan 15, Idungatan 25, Baldergatan 3 och Baldergatan 23.
- Fortsatt upprustning av lekplatser.
- Gjutit nya fötter till ställningarna för ruschkanor.
- Målat om bilarna på lekplatserna.
- Oljat staketet runt lekplatserna.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes, för första gången sedan 2016, med 6% från och med 1 januari 2021. Ingen höjning är planerad inför 2022.

Hyrorna för hyresrättslägenheterna höjdes med 1,9% från och med 1 januari 2021. Detta är i nivå med utvecklingen i allmännyttan.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Planerade underhåll och investeringar

Fokus för 2022 kommer vara att avsluta garagerenoveringarna samt att installera färdigt systemet för IMD, nu när Vattenfall har kommit vidare i processen.

Föreningen har tagit fram en helt ny 50-årig underhållsplan under året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 258 824
Årets resultat	<u>1 324 677</u>
	4 583 501
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 583 501
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	413 169
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-182 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	4 814 670
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	14 178 841
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-231 168</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	13 947 673

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

gn.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	23 986 298	22 396 517
		<u>23 986 298</u>	<u>22 396 517</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-20 449 073	-18 845 446
Planerat underhåll	4	-413 168	-1 129 186
Fastighetsskatt		-617 902	-605 665
Avskrivningar	5	-722 824	-759 261
Rörelseresultat		<u>1 783 331</u>	<u>1 056 959</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-484 707	-137 491
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 053	240 448
Årets resultat		<u>1 324 677</u>	<u>1 159 916</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	28 408 426	29 131 250
Pågående nyanläggningar	9	54 095 683	11 825 128
Mark		3 150 000	3 150 000
		<u>85 654 109</u>	<u>44 106 378</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 654 609</u>	<u>44 106 878</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 090	24 812
Avräkningskonto HSB		22 232 938	6 969 206
Övriga fordringar	11	282 602	484 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 051 025	1 033 894
		<u>23 656 655</u>	<u>8 512 908</u>
Kassa och bank	13	2 079 095	16 669 166
Summa omsättningstillgångar		<u>25 735 750</u>	<u>25 182 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 390 359</u>	<u>69 288 952</u>

90

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 090 000	8 090 000
Upplåtelseavgifter		13 419 200	13 419 200
Fond för yttre underhåll		14 178 841	15 126 027
		<u>35 688 041</u>	<u>36 635 227</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 258 824	1 151 723
Årets resultat		1 324 677	1 159 916
		<u>4 583 501</u>	<u>2 311 639</u>
Summa eget kapital		<u>40 271 542</u>	<u>38 946 866</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	56 083 870	4 762 350
		<u>56 083 870</u>	<u>4 762 350</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 778 480	5 722 540
Leverantörsskulder		1 874 055	11 098 479
Skatteskulder		56 030	91 273
Övriga skulder	16	5 355 979	5 232 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 970 403	3 434 724
		<u>15 034 947</u>	<u>25 579 736</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 390 359</u>	<u>69 288 952</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 324 677	1 159 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	722 824	759 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 047 501	1 919 177
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	119 985	-23 593
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 600 729	9 364 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 433 243	11 260 161
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-42 270 555	-11 825 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 270 555	-11 825 128
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	50 000 000	
Amortering av långfristiga skulder	-622 540	-122 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 377 460	-122 540
Årets kassaflöde	673 662	-687 507
Likvida medel vid årets början	23 638 371	24 325 878
Likvida medel vid årets slut	24 312 033	23 638 371
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	22 232 938	6 969 206
Kassa och bank	2 079 095	16 669 166
	24 312 033	23 638 372

SP.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2044
Ombyggnader	Komponentavskrivning	5,0	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 700 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. I deklarationen för år 2020 har föreningen ett underskott av näringsverksamhet på 15 847 tkr.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	118 250	118 250
Mötesarvode	72 237	85 668
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	21 600
Arvode föreningsvald revisor	7 568	14 454
Övriga arvoden (70-75 tkr avser boendestöd under Covid-19)	204 408	50 384
Bilersättningar	411	148
Utbildning och konferenser	76 491	20 346
Sociala kostnader	110 794	91 230
Medlemsaktiviteter, fritidsverksamhet	32 912	2 360
	623 071	404 440

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	21 645 372	20 420 568
Hysesintäkter bostäder	228 252	227 009
Hysesintäkter lokaler	467 513	412 260
Hysesintäkter garage och p-platser	1 303 759	1 247 392
Försäkringsersättning	301 703	137 784
Bredband	487 200	487 200
Övriga intäkter	500 840	412 645
	24 934 639	23 344 858

Avgår		
Avsättning till fond för inre underhåll	-948 341	-948 341
	23 986 298	22 396 517

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 554 935	2 380 657
Löpande underhåll	2 596 271	2 145 958
El	759 746	860 282
Uppvärmning	4 750 531	4 696 732
Vatten	1 405 275	1 521 491
Sophämtning	1 153 404	1 098 365
Fastighetsförsäkring	786 374	511 999
Städning	967 399	868 795
Förvaltningskostnader	1 920 388	2 008 832
Extern revision	32 375	25 500
Personalkostnader	623 071	404 440
Kabel-TV	786 110	783 597
Bredband	204 000	204 000
Vinterskötsel	644 995	180 908
Övrig drift	1 264 199	1 153 890
	20 449 073	18 845 446

sp.

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	157 500	307 788
Utfört underhåll installationer	138 056	343 631
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	68 750
Utfört underhåll mark	117 612	314 255
Utfört underhåll övrigt	-	94 762
	413 168	1 129 186

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	722 824	759 261
	722 824	759 261

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	-	235 572
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 997	3 487
Övriga ränteintäkter	1 056	1 389
	26 053	240 448

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	481 087	136 633
Övriga räntekostnader	3 620	858
	484 707	137 491

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	60 054 140	60 054 140
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 054 140	60 054 140
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 922 890	-30 163 629
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-722 824	-759 261
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-31 645 714	-30 922 890
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	28 408 426	29 131 250
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	254 000 000	254 000 000
Byggnader - lokaler	1 912 000	1 912 000
	255 912 000	255 912 000
Mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Mark - lokaler	351 000	351 000
	95 351 000	95 351 000
Summa taxeringsvärde	351 263 000	351 263 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	11 825 128	
Årets anskaffningar	42 270 555	11 825 128
Redovisat värde vid årets slut	54 095 683	11 825 128

De pågående projekten avser investering av solceller och renovering av garage.
Solcellsprojektet beräknas vara klart i mitten av 2022 och garagerenoveringen i slutet av 2022.

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	282 602	484 996
	282 602	484 996

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	248 924	247 520
Fastighetsförsäkring	802 101	786 374
	1 051 025	1 033 894

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2 079 095	6 410 774
Collector Bank	-	5 118 349
Marginalen Bank	-	5 140 043
	2 079 095	16 669 166

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	525817	1,2	2026-12-30	5 600 000	5 600 000
Stadshypotek	240939	1,3	2022-07-30	2 699 940	2 799 940
Stadshypotek	291627	1,52	2023-04-30	2 062 410	2 084 950
Stadshypotek	483489	0,71	2026-04-30	24 750 000	-
Stadshypotek	483490	1,3	2031-04-30	24 750 000	-
				59 862 350	10 484 890
Lån som förfaller under nästkommande år 2022				-2 599 940	-5 600 000
Nästa års beräknade amortering				-1 178 540	-122 540

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

56 083 870 4 762 350

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

53 969 650 9 872 190

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 467 400	45 267 400
Varav obelånade	-	-22 809 300
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	60 467 400	22 458 100

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 178 540	122 540
Omförhandling av lån	2 599 940	5 600 000
	3 778 480	5 722 540

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	13 320	-
Arbetsgivaravgift	11 962	-
Inre fond	5 329 914	5 221 787
Övriga kortfristiga skulder	783	10 933
	5 355 979	5 232 720

20

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden inkl sociala kostnader	322 499	335 067
Förutbetalda hyror och avgifter	1 940 182	1 935 961
Upplupna räntekostnader	91 375	8 708
Upplupen el	132 373	78 861
Upplupen vatten	-	374 886
Upplupen värme	686 787	579 336
Upplupen sophämtning	246 293	12 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 894	109 315
	3 970 403	3 434 724

Märsta 2022-04-13



Ibrahim Khalifa



Lars-Åke Eriksson



Magnus Granhagen



Michel Abou Samra



Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05-09



Susanne Raitio Borg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

20

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 Tallen i Märsta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Järfälla den 9 / 5 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

S. Raitio-Borg
S. RAITIO-BORG

Av föreningen vald revisor