

Årsredovisning 2022

BRF HUVUDSTALUND

769605-8150



Bostadsrättsföreningen
Huvudstalund

 **nabo**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HUVUDSTALUND

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Noter	17

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'BN' and 'B'.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BN
AA
113
177

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-06-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har från föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Owe Löfquist	Ordförande
Ingrid Buddee	Ledamot
Hans Hellström	Ledamot
Magnus Hillergren	Ledamot
Anders Westerlund	Ledamot
Juan-Antonio Ibanez Martinez	Suppleant
Lena Karlsson	Suppleant

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleanter, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

VALBEREDNING

Christina Bleiken och Edvard Henriksson

FIRMATECKNING

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Jesper Fagerberg	Auktoriserad revisor
Jesper Fagerberg	Verksamhetsrevisor
Mikael Carlsson	Verksamhetsrevisor, suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Av J.F.", "MS", and "HA".

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Mellan dessa har informella arbetsmöten hållits.

INTRESSEGRUPPER

Flera av medlemmarna deltar i intressegrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns:

Ekonomi: har haft fyra möten. Ämnena har varit bokslutet för 2021, budget för 2023 och flerårsplan för 2023 - 2027.

Fastighetsgruppen: har inte haft något möte under verksamhetsåret och gruppen är för närvarande vilande.

Granssamverkan: har haft ett möte före sommaren 2022. Gruppen strävar efter att ha aktiva medlemmar i varje port, gärna två om möjligt. Gruppen har stöttat styrelsen med besök hos nyinflyttade, där väsentlig information om föreningen har kunnat delges. Vid behov har gruppens huvudkontaktombud gjort inlägg i föreningens Facebookgrupp.

Kommunikation: gruppen har inte haft några möten då den enbart består av en medlem. Från december 2020 är gruppen vilande.

Trädgård: har haft två formella möten samt löpande sammankomster i trädgården. Två aktivitetsdagar och en lövkrattningsdag har anordnats. Uppslutningen har varit mycket god och man har t.ex. fördelat jord från vår egen kompost i häcken mot Gunnar Asplunds Allé. Gruppen har även anlagt nya planteringar med egenodlade växter vid slänten och vid gästparkeringsplatserna vid port 8 och 10, vattnat befintliga planteringar under sommaren, rensat ogräs och gödslat föreningens gräsmattor.

Energi: en ny grupp bildades under hösten 2022 för att diskutera och ta fram en plan för olika typer av energisparåtgärder för föreningen. Under hösten 2022 hölls fyra möten för att identifiera möjliga energisparåtgärder samt börja göra en lista över möjliga energibesparande åtgärder. Arbetet kommer att fortsätta under 2023.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB, nytt namn från 2019 Nabo Group AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare har sedan november 2018 varit Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen har följt den tekniska förvaltarens arbete genom löpande kontakt med denne. 2022 har beslutats att från och med mars 2023 i stället anlita Spetsudden AB.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Även Anticimex försäkring ingår, liksom ansvarsförsäkring som är tecknad för såväl föreningen som styrelsen.

FASTIGHETEN

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st. 1 rok, 26 st. 2 rok, 32 st. 3 rok, 11 st. 4 rok, 17 st. 5 rok och 1 st. 6 rok

Föreningen har 37 p-platser i carport anslutna med el, 24 övriga p-platser anslutna med el samt 10 p-platser utan el. 5 - 6 platser har under året inte varit uthyrda.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde den 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8 900 kvm, varav 7 126 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

För gemensamhetsanläggningen för Gunnar Asplunds allé sköter och bekostar Brf Huvudstalund häcken, träden, dekorationsbelysningen samt gräs- och planteringsmark. Gatan inkl. belysning mm ansvarar och bekostar övriga tre delägare för.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AS", "AW", "JK", "13", and "HH".

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattning av serviceintervaller i underhållsplanen. Förslag till ny långsiktig underhållsplan har under 2020 utarbetats av företaget Sustend AB. Styrelsen, fastighetsgruppen och ekonomigruppen har därefter löpande analyserat förslaget för de kommande fem åren och gjort erforderliga justeringar. Planen har under året justerats med avseende på när olika åtgärder behöver genomföras. Under 2022 har dessutom en statusbesiktning av fasader och yttertak gjorts, varvid det konstaterades att fasaderna är i gott skick medan yttertaket är i behov av ommålning inom de närmaste åren samt att vissa skador på yttertaket behöver lagas.

Brandskydd

Vår fastighetsskötare har uppdraget att utföra regelbunden brandskyddsbesiktning. Detta görs vid den veckovisa ronderingen av fastigheten. Under året har inga anmärkningar lämnats.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- Reparation och målning av skadade socklar i fasader mot norr
- Målning av plåt- och smidesdetaljer, dvs avfallshanteringshuset och samtliga räcken av smide
- Målning av carport och planket vid uteplatsen, sidan mot järnvägen
- Målning av dörrar, golv och nedre delen av väggar i källarkorridor, barnvagnsrum och cykelrum
- Målning av P-rutor

Alla dessa åtgärder enligt ovan fanns med i underhållsplanen för året. Totalt sett blev kostnaden ca 30% lägre än budgeterat. Några planerade underhållsåtgärder har dessutom skjutits på till senare år då dessa inte ansågs nödvändiga nu, framförallt målning av plåtar mot fasad vid balkonger och uteplatser.

Dessutom har följande genomförts som en prioriterad åtgärd, som var planerad längre fram i tiden:

- Byte av passersystem, på grund av att det tidigare ofta inte fungerade

Andra genomförda/pågående åtgärder

- Cykelställ, cykelförråd: arbete pågår
- Laddstolpar/eluttag: testperiod pågår

Investeringar

Inga investeringar som belastar balansräkningen har gjorts under 2022.

AA AW JF
13 CA AA

PLANERAT UNDERHÅLL UNDER KOMMANDE ÅR

Planerade underhåll och förbättringar 2023

Styrelsen har planerat ett antal projekt avseende uppsnygning av fastigheten. Större arbeten enligt underhållsplanen är:

- Lagning av diverse mindre skador på plåt på yttertaken
- Ommålning av samtliga plåttak, takluckor, etc
- Byte av ett större antal armaturer i gemensamma ytor samt utomhus till LED-armaturer
- Pågrusning gångar, oljning av diverse trädetaljer utvändigt samt samtliga portar

Planerade underhåll och förbättringar 2024 - 2027

Större arbeten de efterföljande åren enligt underhållsplanen är:

- Ommålning av plåtar mot fasader mot gården vid balkonger och uteplatser som har blivit solblekta
- Ommålning av trapphus
- Ny OVK
- Modernisering av hissarnas teknik
- Byte av frånluftsfläktar på tak

AAI gn
13
AAI

EKONOMI

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2022

Styrelsen har även under 2022 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Detta har bl a inneburit att vi bytt entreprenör för fastighetsskötseln. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen på fastigheten. Alla lån utom ett har omförhandlats, sammanlagt 31 Mkr. En del av ett lån förtidsinlöstes och omförhandlades innan räntorna började öka. Räntan för de lån på 13 Mkr som löpte ut i oktober höjdes tyvärr i medeltal ca 1,7 procentenheter.

Styrelsen har ambitionen att aktivitetsdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens. På så sätt har vi kunnat reducera föreningens kostnader för trädgård och underhåll, vilket även har skett under 2022.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2019, då de sänktes med 5 %. Det beslutades under året att höja avgifterna med 6 % från och med januari 2023. Detta baserades på att inkomsterna ska täcka det genomsnittliga underhållsbehovet.

Föreningens största kostnadspost år 2022 är, på grund av de större arbeten som beskrivits ovan, planerat underhåll som uppgått till 16 % av de totala kostnaderna, totalt 789 tkr. (1 082 tkr år 2021).

Den näst största kostnadsposten är avskrivningarna, som även utgör 16 % av de totala kostnaderna (föregående år 15%). Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se not 1 nedan) och uppgick 2022 till 779 tkr (779 tkr år 2021). Avskrivningarna är påverkbara genom att framtida investeringar görs så effektivt som möjligt.

Den tredje största posten är uppvärmningen, som utgör 14 % av de totala kostnaderna och uppgick till 709 tkr under 2022 (727 tkr år 2021). Taxorna har varit oförändrade jämfört med föregående år men har höjts med 8% för 2023. Energigruppen bevakar hur energieffektivisering kan uppnås.

Föreningens fjärde största kostnadspost är räntorna (515 tkr), som nu har ökat till 10 % av de totala kostnaderna (6 % år 2021). Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 800 tkr under året. Kassabehållningen var vid 2022 års slut 1 805 tkr, varav 730 tkr på räntebärande konto. Likviditeten bedöms krävas för 2023 års planerade underhåll.

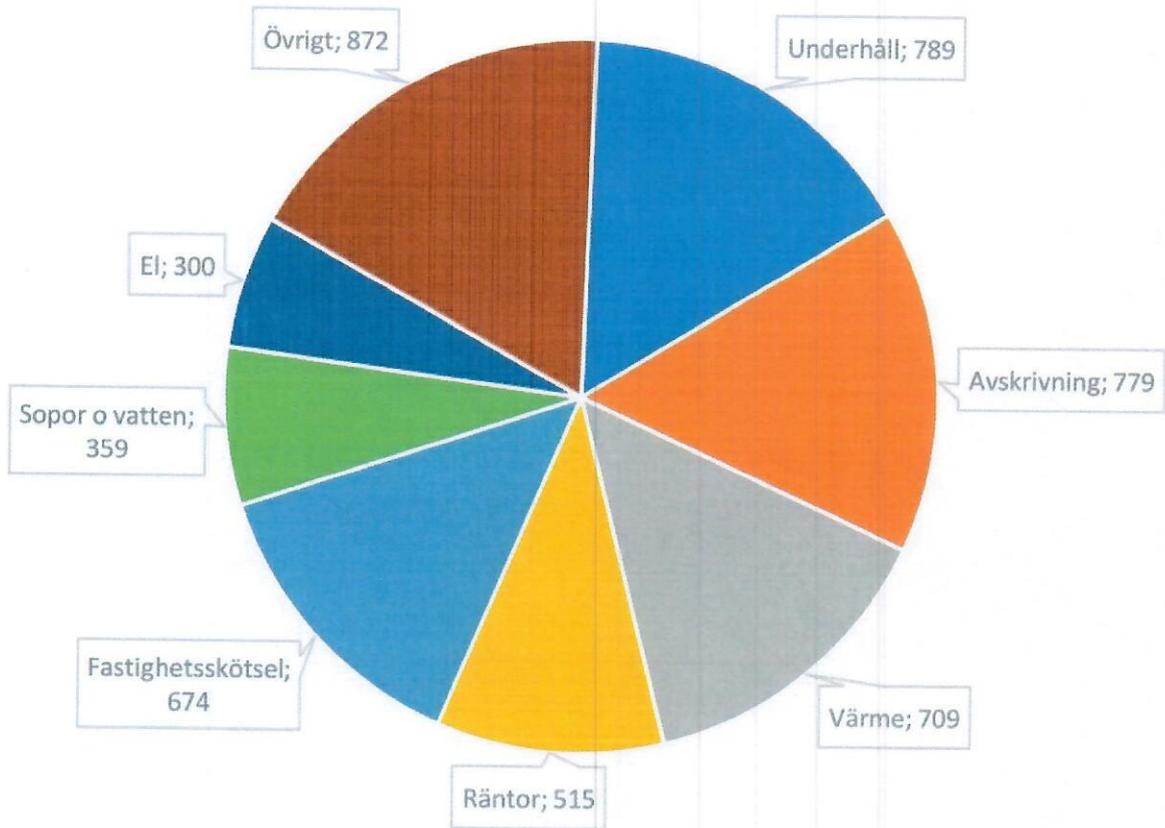
Elkostnaderna är förutom räntor de kostnader som ökat mest under 2022.

Det ekonomiska resultatet för 2022 utvisar ett överskott på 554 tkr, att jämföra med ett budgeterat överskott på 150 tkr. Skillnaden beror främst på att underhållsarbeten blivit billigare än budgeterat samt att ett par underhållsprojekt blivit uppskjutna. Dessa kommer i stället att belasta resultatet 2023 och 2024.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.



Kostnader 2022, tusental kronor



Handwritten signatures and initials, including 'AW', 'AF', and 'MS'.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

2014 beslutades inriktningen att avsättning till fonden för underhåll och avskrivningarna på byggnaderna ska ses som en helhet. En allmänt accepterad regel är att de totala avsättningarna för framtiden i form av avskrivningar och avsättningar ska uppgå till 100 – 250 kr per kvm bostadsyta beroende på åldern på byggnaden. Styrelsen anser att denna regel bör följas.

Den årliga avsättningen bör motsvara slitaget av byggnaden, vilket återspeglas i det underhåll som är nödvändigt för att byggnaden ska behålla sin status. Det kassaflöde som är tillgängligt för underhållet är lika med intäkter minus driftkostnader och ränta (i dessa kostnader ingår inte utfört planerat underhåll och avskrivningar). Detta belopp är 2 120 tkr för år 2022 efter 2022 års ränta om 515 tkr. Detta motsvarar 298 kr per kvm bostadsyta.

Den underhållsplan som under hösten 2020 tagits fram av ett externt företag visar efter genomgång av detta förslag att en realistisk nivå på genomsnittligt underhållsbehov är 239 kr per kvm i 2022 års prisnivå.

Föreningens ekonomi 2022 klarar således det förväntade underhållet.

Baserat på ett genomsnittligt underhållsbehov på 239 kr per kvm behöver summan av avsättning till fonden för underhåll och avskrivning av byggnaden uppgå till 1 703 tkr. Avskrivningen på byggnaden är 722 tkr och därför föreslås 2022 års avsättning bli 980 tkr. En minskning av fonden föreslås med 789 tkr, vilket är under året utfört planerat underhåll.

Övrigt

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i maj 2023 och redovisas i årsredovisningen för 2023.

Årsmötet 2022 beslutade följande arvoden: styrelsen två basbelopp vilket blir 105 000 kr, verksamhetsrevisorer och valberedningsrepresentanter 5 000 kr per person.

Att föreningens lägenhetsförteckning är uppdaterad och korrekt har kontrollerats årligen och justerats vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 138 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Handwritten signatures and initials: AP, AW, SF, 13, and others.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 535 832	5 550 767	5 505 405	5 454 387
Resultat efter fin. poster	553 609	298 542	1 139 939	579 213
Soliditet, %	79	79	78	77
Yttre fond	2 519 762	2 669 762	2 009 762	1 877 762
Taxeringsvärde	214 000 000	197 000 000	197 000 000	197 000 000
Bostadsyta, kvm	7 126	7 126	7 126	7 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	683	683	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 918	5 030	5 262	5 487
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	0,86	0,96	1,43
Belåningsgrad, %	20,63	21,01	21,89	22,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	2 669 762	-	-150 000	2 519 762
Balanserat resultat	2 862 787	298 542	150 000	3 311 329
Årets resultat	298 542	-298 542	553 609	553 609
Eget kapital	134 850 936	0	553 609	135 404 545

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including the number 10.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 311 329
Årets resultat	553 609
Totalt	3 864 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	980 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-789 000
Balanseras i ny räkning	3 673 937
	3 864 937

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 535 832	5 550 765
Rörelseintäkter		15 745	2
Summa rörelseintäkter		5 551 577	5 550 767
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 394 008	-3 781 458
Övriga externa kostnader	8	-178 605	-266 663
Personalkostnader	9	-133 230	-110 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 692	-778 697
Summa rörelsekostnader		-4 484 535	-4 937 802
RÖRELSERESULTAT		1 067 042	612 965
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 173	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-514 606	-314 423
Summa finansiella poster		-513 433	-314 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		553 609	298 542
ÅRETS RESULTAT		553 609	298 542

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AN", "13", and "147".

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	169 539 938	170 264 438
Maskiner och inventarier	12	234 861	289 053
Summa materiella anläggningstillgångar		169 774 799	170 553 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 774 799	170 553 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 027	29 606
Övriga fordringar	13	22 542	11 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	194 448	187 459
Summa kortfristiga fordringar		231 017	228 592
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 805 669	740 962
Summa kassa och bank		1 805 669	740 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 036 687	969 555
SUMMA TILLGÅNGAR		171 811 485	171 523 045

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "An" and "SF".

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		2 519 762	2 669 762
Summa bundet eget kapital		131 539 608	131 689 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 311 329	2 862 787
Årets resultat		553 609	298 542
Summa fritt eget kapital		3 864 937	3 161 329
SUMMA EGET KAPITAL		135 404 545	134 850 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 248 000	4 300 000
Summa långfristiga skulder		13 248 000	4 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 797 500	31 545 500
Leverantörsskulder		320 312	144 931
Skatteskulder		12 927	9 980
Övriga kortfristiga skulder		0	493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 028 202	671 205
Summa kortfristiga skulder		23 158 941	32 372 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 811 485	171 523 045

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "An", "JA", and "1/17".

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en kvarstående bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	552 735	576 408
Årsavgifter, bostäder	4 867 848	4 867 848
Övriga intäkter	130 994	106 511
Summa	5 551 577	5 550 767

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	94 746	90 314
Fastighetsskötsel	124 083	184 362
Snöskottning	90 305	98 335
Städning	200 793	202 926
Trädgårdsarbete	164 120	234 087
Summa	674 047	810 024
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	15 744	0
Reparationer	97 565	123 538
Summa	113 309	123 538
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Puts runt grund	36 653	0
Målning carport o plank baksidan	112 500	316 974
Målning av metall	78 393	0
Målning P-rutor	10 563	0
Takrenovering	26 963	0
Målning källare	139 000	0
Passersystem	384 563	0
Radonmätning	0	10 894
Kakelmurar	0	211 524
Balkongtak	0	447 750
Balkonggolv	0	39 000
Lekplatser	0	39 893
Dagvattenbrunnar	0	15 493
Summa	788 635	1 081 528
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	300 160	196 995
Sophämtning	236 936	241 162
Uppvärmning	708 703	726 934
Vatten	121 903	129 608
Summa	1 367 702	1 294 699

Handwritten signatures and initials, including "AW" and "13".

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	76 584	107 169
Fastighetsförsäkringar	72 974	70 073
Fastighetsskatt	136 710	131 310
Kabel-TV	164 048	163 117
Summa	450 316	471 669

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11 632	17 863
Kameral förvaltning	86 157	85 684
Revisionsarvoden	20 600	34 938
Övriga förvaltningskostnader	60 215	128 178
Summa	178 605	266 663

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	10 000	15 000
Sociala avgifter	28 230	21 984
Styrelsearvoden	95 000	74 000
Summa	133 230	110 984

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	456 581	314 013
Ränteskillnadsersättning	57 869	0
Övriga räntekostnader	156	410
Summa	514 606	314 423

AN 257
10

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 263 828	-11 539 323
Årets avskrivning	-724 500	-724 505
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 988 328	-12 263 828
Utgående restvärde enligt plan	169 539 938	170 264 438
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	83 000 000
Summa	214 000 000	197 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Ingående ackumulerad avskrivning	-266 340	-212 148
Avskrivningar	-54 192	-54 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-320 532	-266 340
Utgående restvärde enligt plan	234 861	289 053
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Andra kundfordringar	9 953	0
Skattekonto	12 589	11 527
Summa	22 542	11 527

M. An J.F.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 088	12 910
Försäkringspremier	30 952	29 637
Förvaltning	26 819	26 161
Kabel-TV	41 834	41 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 755	77 742
Summa	194 448	187 459

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-07	2,59 %	5 287 500	5 287 500
Stadshypotek	2023-10-30	2,29 %	8 600 000	18 100 000
Stadshypotek	2023-12-30	0,74 %	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek	2023-03-29	3,08 %	3 310 000	3 310 000
Stadshypotek	2024-10-30	3,76 %	4 548 000	4 848 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,67 %	9 000 000	
Summa			35 045 500	35 845 500
Varav kortfristig del			21 797 500	31 545 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	49 739	35 599
Förutbetalda avgifter/hyror	484 745	460 328
Räntor	84 630	12 724
Uppvärmning	104 996	106 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 092	55 812
Summa	1 028 202	671 205

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "An" and "DF".

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det nya passersystemet som installerades i slutet av 2022 har tagits i bruk. De mindre skadorna på yttertaken har reparerats. För övrigt har inget av betydelse inträffat.

AW ST
13

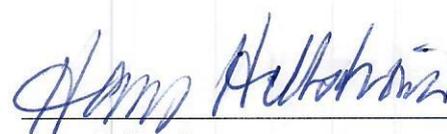
Underskrifter

Solna, 2023-03-20

Ort och datum

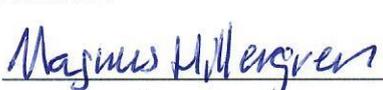

Owe Löfqvist

Ledamot



Hans Hellström

Ledamot



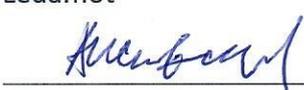
Magnus Hillergren

Ledamot



Ingrid Buddee

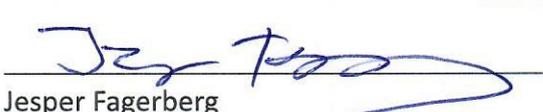
Ledamot



Anders Westerlund

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21



Jesper Fagerberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund, org.nr 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 mars 2023



Jesper Fagerberg

Auktoriserad revisor

Revisionsrapport, verksamhetsrevisionen i Brf Huvudstalund 2022/2023

Uppdrag

Uppdraget avser utförande av verksamhetsrevision efter beslut av föreningsstämman 2022-04-27. Uppdraget har utförts under perioden från datum för beslut, 2022-04-27, till och med datum för 2023 års föreningsstämma, 2023-04-18¹ och är utfört av Jesper Fagerberg (ordinarie) och Mikael Carlsson (suppleant).

Genomförd verksamhetsrevision

Vi har utifrån stadgar och beslut vid föreningsstämman 2022-04-27 valt att fokusera på följande riskområden:

- Efterlevnad av stadgar och Bostadsrättslagen
- Risk för oegentligheter
- Formaliahantering (t.ex. protokoll och handlingar, avtal, registervård, pantsättningar m.m.)
- Process för framtagande av årsredovisning
- Intern kontroll (uppföljning av ekonomi, attester, uppföljning av fattade beslut, IT etc.)
- Effektivitet och ändamålsenlighet (t.ex. arbete med besparingar, omläggning av lån)
- Fastighetsförvaltningen (t.ex. hantering och planering av underhållsprojekt)
- Kommunikation (mail, hemsida, möten, föreningsstämma)
- Särskilda projekt (särskilt målningsarbeten)
- Brand- och personsäkerhet

Områdena är valda utifrån vår bedömning av vad som är av störst vikt för föreningens verksamhet. Granskningen har genomförts genom bland annat löpande kontakt med styrelsen och med föreningens intressegrupper, genomläsning av protokoll och handlingar, stickprovsmässig genomgång av fakturor och dokumentation hos föreningens ekonomiska förvaltare.

Slutsatser och väsentliga iakttagelser

Sammantaget har vi inte noterat något som innebär att styrelsen inte i allt väsentligt har skött verksamheten i föreningen på ett fullgott sätt under granskningsperioden.

Vi har löpande lyft frågor och iakttagelser till styrelsen. Nedanstående frågor är sådana där vi haft fördjupad kontakt med styrelsen (listade utan inbördes ordning):

- Administration av föreningens lägenhetsförteckning inklusive registrerade pantsättningar.
- Styrelsens hantering och planering av underhållsprojekt inklusive kontakt med föreningens intressegrupper.
- Styrdokument för genomförande av projekt.
- Styrelsens hantering av föreningens lån.
- Styrelsens arbete med underhållsplanen och samverkan med ekonomi gällande långsiktig budget.
- Styrelsens arbete med styrdokumentation.
- Styrelsens arbete med energieffektivisering.
- Styrelsens bevakning av fuktfläckar på fasad.
- Uppdatering av stadgar på grund av ändringar i bostadsrättslagen.

Ingen av de ovan listade frågorna där vi haft fördjupad kontakt med styrelsen har föranlett någon väsentlig anmärkning.



Jesper Fagerberg, 2023-03-23
Ordinarie verksamhetsrevisor, Brf Huvudstalund

¹ Skulle ytterligare väsentliga iakttagelser uppkomma mellan påskriftsdatum och datum för föreningsstämma utfärdas ny version av denna rapport.