



# ÅRSREDOVISNING 2021

**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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0671 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Tullinge 19:350	1961
Tullinge 19:353	1961
Tullinge 19:354	1961
Tullinge 19:357	1961

### Totalt 4 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun. Fastigheten BOTKYRKA TULLINGE 19:350 m. fl. ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring finns separat i AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lokaler (hyresrätt)	1476
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15821
27	garageplatser	0
153	p-platser	0
<b>Totalt 474 objekt</b>		<b>17297</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Pettersson	Ordförande	2019-05-15	
Tina Högberg	Ledamot	2019-05-15	
Marita Mikkola	Ledamot	2018-05-30	
Carina Eklund	Ledamot	2021-05-20	
Maria Thöyrä	Ledamot	2018-05-17	
Jenny Langseth	Ledamot	2020-06-15	
Annica Johansson	Ledamot	2018-05-30	
Kristian Roskar	Ledamot	2019-05-15	2021-10-05
Albert Olsén	Ledamot	2019-05-15	2021-05-18
Johan Bortas Carlen	Ledamot	2021-10-05	
Patricia Hammarkvist	Suppleant	2021-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Pettersson, Annica Johansson, Marita Mikkola, Johan Bortas Carlen och Patricia Hammarkvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tina Högberg, Fredrik Pettersson, Jenny Langseth, Annica Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av vad som framgår av föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Jenny Eklund med Fredrik Zethraeus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Albert Olsén (sammankallande) och Natalia Zorniak Wu, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. På stämman deltog 48 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-29.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Färdigställt asfaltering, kantsten och nya p-platser som påbörjades 2020.

Bytt elkabel under mark till soprum Månstorpsvägen 20.

Isolerat grund samt bytt lucka till kulvert Månstorpsvägen 2.

Takplåtar Månstorpsvägen 20-30 fastsatta.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Utbyte av motorvärmastolpar som kommer ske under 2022.

OVK besiktning kommer under 2022 att ske på Månstorpsvägen 2-18.

Målning källargolv.

Nya galler till förråd.

Målning yttertak.

Byte kulvertar mellan fastigheter.

Utöver detta planeras för större fasadarbeten som är planerade till 2027.

Med bla isolering av fasader.

Planerade åtgärder ska finansieras med normala månadsavgifter från boende, byte av fasadputs behöver förmodligen finansieras med banklån.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 318.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 315.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	177	194	191	171	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 686	1 709	1 734	1 758	1 783
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	182	169	171	171	165
Driftskostnad, kr/kvm	535	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	705	691	978	664	652
Totala intäkter, kr/kvm	734	709	702	661	679
Nettoomsättning, tkr	12 705	12 265	12 141	11 437	11 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	-1 759	320	-599	510
Soliditet, %	16	15	19	18	19

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Nytt nyckeltal sedan 2021

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 321 240	0	0	1 321 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 086 229	0	0	1 086 229
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 210 383	0	160 248	2 370 631
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 617 852</b>	<b>0</b>	<b>160 248</b>	<b>4 778 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 817 969	-1 758 986	-160 248	898 735
Årets resultat, kr	-1 758 986	1 758 986	306 827	306 827
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 058 983</b>	<b>0</b>	<b>146 579</b>	<b>1 205 562</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 676 835</b>	<b>0</b>	<b>306 827</b>	<b>5 983 662</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 432 752 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 058 983
Årets resultat, kr	306 827
Reservation till underhållsfond, kr	-1 593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 432 752
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 205 562</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 205 562</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 704 510	12 264 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 000	99 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 797 510</b>	<b>12 364 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 251 211	-11 026 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 339 349	-1 186 628
Personalkostnader och arvode	Not 6	-295 380	-274 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 325 177	-1 301 985
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 211 117</b>	<b>-13 789 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>586 393</b>	<b>-1 425 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 015	2 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 580	-336 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 565</b>	<b>-333 935</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>306 827</b>	<b>-1 758 986</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>306 827</b>	<b>-1 758 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>306 827</b>	<b>-1 758 986</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8&14 31 486 175	32 347 520
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	47 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 486 175</b>	<b>32 394 735</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 486 675</b>	<b>32 395 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar	23 881	70 983
Övriga fordringar	Not 11 5 541 008	4 771 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 662 093	704 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 226 983</b>	<b>5 547 067</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kassa och bank	Not 13 12 409	2 416
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 409</b>	<b>2 416</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 239 392</b>	<b>5 549 483</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 726 067</b>	<b>37 944 717</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 407 469	2 407 469
Fond för yttre underhåll	2 370 631	2 210 383
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 778 100</b>	<b>4 617 852</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	898 735	2 817 969
Årets resultat	306 827	-1 758 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 205 563</b>	<b>1 058 983</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 983 663</b>	<b>5 676 835</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 561 987	10 589 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 561 987</b>	<b>10 589 286</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 599 531	18 963 608
Leverantörsskulder	926 975	1 271 684
Skatteskulder	37 516	32 966
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 35 221	33 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 581 175	1 376 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 180 418</b>	<b>21 678 596</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>31 742 405</b>	<b>32 267 882</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 726 067</b>	<b>37 944 717</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Byggnaden är en anläggningstillgång så anskaffningsvärdet för den ursprungliga byggnaden skrivs av som en enhet. Principen för K2 är att endast ny-, till- och ombyggnad kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden och övriga komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

**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.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 159 419	10 935 231
	Hysesintäkt lokaler	558 456	612 571
	Hysesintäkt garage och bilplatser	680 873	474 688
	Hysesintäkt övrigt	46 092	20 652
	Årsavgift konsumtionsavgift el	948	0
	Parkeringsintäkter	126 814	107 486
	Intäkt andrahandsupplåtelse	34 201	28 913
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	76 543	75 084
	Övriga fakturerade kostnader	1 400	1 500
	Övriga intäkter och ersättningar	19 764	8 392
		<b>12 704 510</b>	<b>12 264 517</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	93 000	99 676
		<b>93 000</b>	<b>99 676</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 090 559	-836 207
	Sotning	-2 381	-4 730
	El	-535 907	-409 678
	Uppvärmning	-1 925 195	-1 720 881
	Vatten	-683 596	-785 263
	Renhållning	-544 466	-548 234
	Bevakningskostnader	-28 605	-24 043
	TV, bredband, iptelefoni	-411 218	-424 280
	Obligatoriska besiktningar	-6 908	0
	Serviceavtal	-5 640	-191 685
	Fastighetskötsel och lokalvård	-1 749 959	-1 502 857
	Försäkringar	-333 679	-272 896
	Fastighetsskatt	-434 011	-425 941
	Periodiskt underhåll	-1 432 752	-3 815 931
	Övriga driftskostnader	-66 336	-63 534
		<b>-9 251 211</b>	<b>-11 026 161</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll bostäder	0	-5 754
	Underhåll lokaler	0	-93 535
	Underhåll tvättstuga	-51 000	-78 638
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-22 848	-118 305
	Underhåll installationer	-31 470	-462 161
	Underhåll huskropp utvändigt	-7 516	-21 481
	Underhåll mark och utemiljö	-1 319 918	-3 006 986
	Underhåll garage och bilplatser	0	-1 875
	Underhåll övrigt	0	-27 197
		<b>-1 432 752</b>	<b>-3 815 931</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Externt revisionsarvode	-36 425	-26 000
Förvaltningskostnader	-958 930	-823 443
Andrahandsuthyrningsavgift	-6 594	0
Kostnader överlåtelse och panter	-73 998	-82 213
Föreningsverksamhet	-52 699	-17 780
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 295	-12 694
Konsulter	-15 781	-32 913
Förbrukningsinventarier	0	-26 813
Medlemsavgifter HSB	-133 610	-133 610
Stämma och styrelse	-41 378	-28 522
Arrende, hyra, leasing	-2 640	-2 640
	<b>-1 339 349</b>	<b>-1 186 628</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-194 427	-176 661
Övriga arvoden	-28 650	-33 115
Övriga personalkostnader	-222	0
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-66 081	-58 694
	<b>-295 380</b>	<b>-274 470</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 266 059	-1 266 059
Markanläggningar	-59 118	-35 926
	<b>-1 325 177</b>	<b>-1 301 985</b>

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 658 335	58 658 335			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 052 000	1 052 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	751 892	751 892			
	Årets investering markanläggning	463 832	0			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 926 059</b>	<b>60 462 227</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-27 805 906	-26 539 847			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 266 059	-1 266 059			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-308 801	-272 875			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-59 118	-35 926			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 439 884</b>	<b>-28 114 707</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 486 175</b>	<b>32 347 520</b>			
	Bokförda värden byggnader	29 586 370	30 852 429			
	Bokförda värden mark	1 052 000	1 052 000			
	Bokförda värden markanläggningar	847 805	443 091			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Tullinge 19:350 m.fl.				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1961</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		127 600 000	51 971 000	179 571 000	179 571 000
	Lokaler		2 894 000	1 260 000	4 154 000	4 154 000
			<b>130 494 000</b>	<b>53 231 000</b>	<b>183 725 000</b>	<b>183 725 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			47 215		0
	Årets Investering			0		47 215
	Resultatförd kostnad			-47 215		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			<b>0</b>		<b>47 215</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Avräkning HSB			5 336 423		4 551 205
	Skattekonto			204 585		220 118
				<b>5 541 008</b>		<b>4 771 323</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			662 093		704 761
				<b>662 093</b>		<b>704 761</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Swedbank	12 409	2 416
	<b>12 409</b>	<b>2 416</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,89%	2022-05-24	5 602 104	63 504
Swedbank Hypotek AB		0,72%	2024-05-25	3 794 474	41 020
Swedbank Hypotek AB		0,89%	2022-05-25	4 987 182	119 452
Swedbank Hypotek AB		1,01%	2026-05-25	4 621 300	110 692
Swedbank Hypotek AB		1,01%	2026-05-25	6 368 293	70 368
Swedbank Hypotek AB		0,45%	2022-05-25	3 788 165	41 860
				<b>29 161 518</b>	<b>446 896</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>14 561 987</b>
Kortfristig del	<b>14 599 531</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 787 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 927 038
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	47 073 900	47 073 900
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 073 900</b>	<b>47 073 900</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	32 854	18 292
Övriga kortfristiga skulder	2 367	15 229
	<b>35 221</b>	<b>33 521</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	420 560	263 973
Upplupna räntekostnader	29 810	19 327
Upplupen revision	30 300	26 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 074 758	1 042 521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 748	24 998
	<b>1 581 175</b>	<b>1 376 818</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annica Johansson

Carina Eklund

Fredrik Pettersson

Jenny Langseth

Johan Bortas Carlen

Maria Thöyrä

Marita Mikkola

Tina Högberg

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jenny Eklund

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konvaljen i Tullinge, org.nr. 712800-0671

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Tullinge för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Konvaljen i Tullinge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Eklund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Konvaljen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 12:16:37



**JENNY LANGSETH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 18:26:07



**TINA HÖGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 10:22:20



**MARIA THÖYRÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 15:58:24



**MARITA MIKKOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 13:02:44



**ANNICA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 11:11:41



**CARINA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 18:47:03



**JOHAN BORTAS CARLEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 13:35:45



**ANDERS JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 11:43:30



**JENNY EKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 11:44:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Konvaljen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 11:44:40



**JENNY EKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 11:43:32

