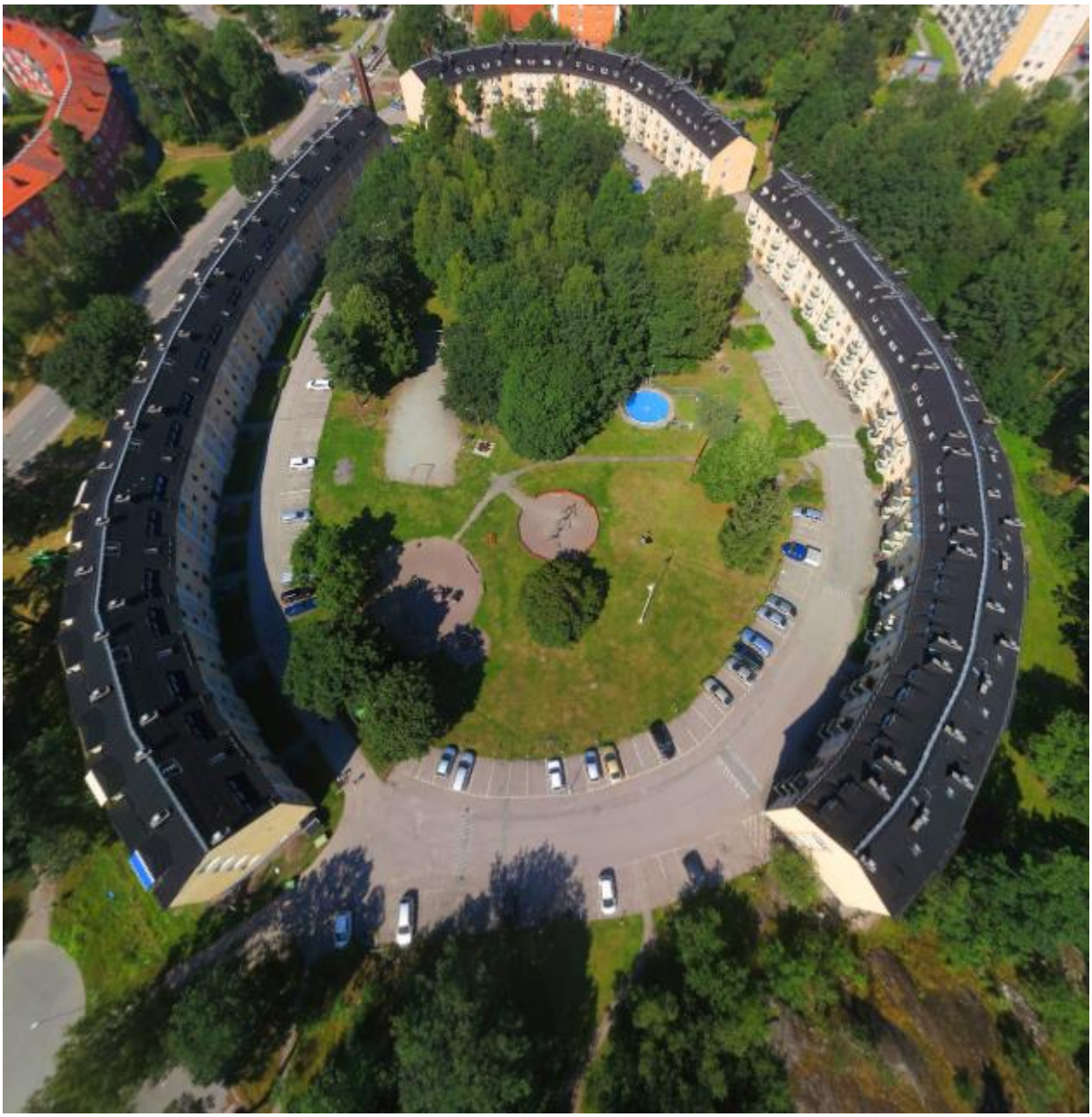

Årsredovisning 2021

HSB Bostadsrättsförening

Rondellen i Järfälla

Årsredovisning för

HSB Brf Rondellen i Järfälla

713200-0709

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rondellen i Järfälla, 713200-0709, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1956 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 969 m^2 . Taxeringsvärdet är 172 361 tkr, varav byggnadsvärdet är 118 870 tkr och markvärdet 53 491 tkr.
Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam sedan 2020. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	276	15 186
Förråd	31	191
Garage	13	241
Bilplatser	146	
	466	15 618

Föreningen disponerar en lokal på 55,6 m^2 som är samlingslokal och styrelserum. Arbetet med den nya lokalen beräknas vara klart under 2022.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun äger 7 st. lägenheter i föreningen. 14 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand, varav 7 st. avser kommunens lägenheter.

Fastighetsadresser

Rondellen 1 - 24

Förvaltning

Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande administrativ och teknisk förvaltning. Avtalet sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Därutöver har Marbit Markentreprenad utfört mark- och trädgårdsarbeten.

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Städning har utförts av Steady Clean AB från och med 2019-07-01.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr. 716418-4462). Föreningen har ett andelstal på 29,02 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB:s Brf. Emaljeraren i Järfälla (36,75%), Brf. Kopparstaven (25,08%) och HSB Norra Stor-Stockholm (9,15%) efter fusion av Gjutaren.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Per Mattsson	Ordförande
Mikael Caldell	Vice ordförande
Ida Karlsson	Sekreterare
Magnus Eklund	Ledamot
Katarina Karlsson Lopez	Ledamot
Joakim Eriksson	Ledamot
Daniel Ericson	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Caldell, Joakim Eriksson, Ida Karlsson och Katarina Karlsson Lopez

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Mattsson, Magnus Eklund, Mikael Caldell och Ida Karlsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 333 st medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På föreningsstämman gäller princip en röst per lägenhet, alltså 276 röstberättiga på stämman.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Kipowski med Johan Egnell som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ted Wright, Jarl Almström med Ted Wright som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Per Mattsson	Ordinarie
Magnus Eklund	Ordinarie
Mikael Caldell	Suppleant
Ida Karlsson	Suppleant

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Mikael Caldell	Ordinarie
Joakim Eriksson	Suppleant

Stämmoombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Per Mattsson	Ordinarie

Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet
Brf utsåg ingen revisor för 2021

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning, tkr	14 041	13 538	12 480	12 672	12 565
Årets resultat, tkr	2 590	1 028	-3 122	3 202	2 891
Fond för yttre underhåll, tkr	696	1 888	5 385	3 755	3 203
Belåning, kr/kvm totalyta	2 499	2 167	1 863	1 933	1 538
Räntekänslighet*	3,2	2,8	2,6	2,6	2,1
Soliditet, %	26	25	26	31	30
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	813	789	752	752	752
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	233	203	87	262	248

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	445 355	1 887 581	9 135 111	1 028 005
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 191 779	2 219 784	-1 028 005
Årets resultat				2 589 858
	445 355	**695 802**	**11 354 895**	**2 589 858**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar ett positivt resultat på 2 590 (1 028 tkr). De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning 2 656 tkr (2 207 tkr), fastighetsskötsel 754 tkr (807 tkr), förvaltningskostnader 1 004 tkr (1 084 tkr), löpande underhåll 906 tkr (1 797 tkr), vatten 733 tkr (614 tkr).

Mervärdesskatt
Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån
Föreningen har 4 bundna lån hos Handelsbanken Stadshypotek och 1 bundet lån på Swedbank Hypotek.

Händelser under året

Föreningsstämma

Styrelsen valde att genomföra årets stämma via poströstning pga pandemin samt efter rekommendation från HSB. Poströsterna skulle inkommit senast 2021-06-07 och sammanställdes 2021-06-08, där 39 poströstade. Sammanlagt fastställdes antalet röstberättigade till 39 st.

Medlemsmöte

Styrelsen har inte hållit ett medlemsmöte under 2021 efter rekommendationer från HSB pga. Pandemin. Ett informationsblad lades upp på föreningens hemsida för medlemmarna.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 18 protokollförda sammanträden, varav 3 varit extra där man haft möjlighet att mer ingående belysa angelägna frågeställningar.
Styrelsen har inte haft någon styrelsekonferens under året 2021.

Överlåtelser

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 30 överlåtits under året varav 4 st genom gåva.
Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 25 st.

Ombyggnad och underhåll

Lekparken

Under hösten har det skett uppluckring av gruset för att säkra fallskyddet kring lekplatsen, nya delar till lekplatsen har beställts samt så har en glipa i staketet har åtgärdats i området runt gungorna.
Belysningen har uppdaterats för att lysa upp bättre under de mörkaste månaderna.

Trädbeskärning

Trädinventering genomfördes av en arborist under hösten 2020.
Styrelsen har följt arboristens rekommendationer och arbetet med att beskära och ta ner utvalda träd genomfördes under sen höst 2021 och kommer fortsätta under vintern samt våren 2022.
En ek utanför A-huset var i dåligt skick och en risk för passerade. Detta träd kapades av arboristen men stammen tilläts stå kvar för de vilda insekternas och den biologiska mångfaldens skull. Styrelsen avser fortsatt arbeta för att underhålla våra fina naturområden i och omkring området.

Hämtning av granar

Hämtning av julgranar arrangerades den 25 januari för rondellens medlemmar.

Marbitavtalet

Styrelsen har sagt upp avtalet med Marbit som var anlitade för att tömma sopor och ta hand om trädgård. Tjänsten kommer upphandlas på nytt i mars för att få en så bra och prisvärd service som möjligt för Rondellen.

Portarna

Portarna har fått nya gummilister för att minska smällarna vid stängning samt det kalla draget kring dörrarna. Vissa portar har även fått nya hydrauliska stängare då de gamla var slut.

Stamrenoveringen källaren

Under sensommaren och hösten 2021 påbörjades renoveringen av stammarna i källaren. Först ut var A-huset och arbetet kommer fortskrida med B och C-huset. De boende vars källarförråd påverkas av renoveringen har fått och kommer få tillfälliga förråd tills renoveringen är klar.
Rondellens lån har utökats för att betala av stamrenoveringen. Pengarna som redan finns i kassan kommer användas för att betala av andra kommande renoveringar.

Ny julbelysning
Ny julbelysning har installerats på ett antal träd i Rondellen för att lysa upp och skapa trevlig stämning.

Ny gatubelysning
Efter genomgång av belysningen på Rondellen installerades under oktober ny belysning utanför Rondellen 17 och Rondellen 20, vilket uppfattades som de mörkaste platserna på Rondellen. Även ny LED-armatur till lyktstolparna vid lekplatsen installerades.

Renovering av föreningslokalen
Det har under 2020 varit svårt att få tag i snickare för att färdigställa föreningslokalen. Men de sista delarna är beställda och arbetet kommer att påbörjas kvartal 1. Förhoppningen är att lokalen ska gå att bokas av medlemmar från och med våren 2022.

Radonmätning
Radonmätning genomfördes i utvalda lägenheter under februari-mars 2021. Vissa lägenheter uppvisade för höga värden. Efter den planerade OVK under kvartal 1 2022 kommer kompletterande mätningar genomföras på dessa lägenheter.

Balkonger och tak
Styrelsen har skrivit kontrakt med Sehed Tresson AB för att genomföra renovering av tak och utbyte av balkonger på B och C-huset. Arbetet kommer påbörjas tidigt i januari 2022. Balkongräckena på A-huset kommer även behöva bytas ut för att följa dagens regelverk gällande höjd.

Container
Under både vår och höst togs container in till föreningens medlemmar att slänga grovt avfall i.

Nya sopkorgar
Styrelsen beställde och monterade nya sopkorgar med lock till Rondellen för att minska nedskräpningen från fåglar som letar efter mat.

SBA
Under året har 3 st SBA-ronderingar genomförts, en del fel och brister uppmärksammats och åtgärdats. Dessutom är det fortsatt så att en del brandfarligt material förvaras i trapphus och källargångar. Brandsläckarna har besiktats.

Lekstugan
Lekstugan har fått en välbehövlig uppiffning. Den målades om invändigt, fönster byttes ut och nya leksaker och möbler sattes in i huset. Kom ihåg att lekstugan ska låsas efter användning och lämnas i det skick du önskar finna den i.

Poolen
Poolen har varit stängd under 2021 då den behöver renoveras. Renoveringen kunde inte genomföras i tid för säsongen 2021 då pandemin har lett till att alla firmor som arbetar med pool-renoveringar har varit helt uppbokade. Planen är att poolen ska renoveras under våren 2022 för att vara öppen igen till sommaren 2022.

Fastighetsskötare
Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten 2022 visar på ett resultatfall efter finansiella poster på 1 558 138 kr.

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka kommande renoveringsbehov:
Månadsavgiften höjs med 3% för året 2022.

Avgifter och hyror

Genomsnittliga årsavgiften ligger på 813 kr/kvm.

Planerade underhåll och investeringar

2022
En obligatorisk ventilationskontroll, OVK, kommer genomföras under våren 2022.
Poolen och poolområdet kommer renoveras under våren 2022 likaså, med målbilden att vara klar till sommaren. För mer information, se hemsidan.
Renoveringen av garagen och stammarna i källaren kommer fortsätta under 2022.
Planerat byte av utstickande balkongerna B och C -huset påbörjas i februari 2022 och kommer fortgå till slutet av sommaren. Takrenoveringen, inklusive utbyte av takkuporna (B- och C-huset), kommer ske parallellt med balkonger.
Två nya tvättstugor planeras att byggas efter stambytet; en i A-huset mellan port 3-4 i källaren, en i C-huset bredvid nuvarande tvättstuga.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	11 354 895
Årets resultat	2 589 858
	13 944 753
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	13 944 753
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	72 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-47 000
Balanserat resultat efter disposition	13 970 253

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	695 802
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-25 500
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	670 302

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

90

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	14 041 240	13 538 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-9 585 338	-9 508 643
Planerat underhåll	*4*	-72 500	-1 261 037
Fastighetsskatt		-410 453	-413 855
Avskrivningar	*5*	-986 143	-911 167
		-11 054 434	-12 094 702
Rörelseresultat		**2 986 806**	**1 443 367**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	17 834	16 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-414 783	-432 218
		-396 949	-415 362
Årets resultat		**2 589 857**	**1 028 005**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	31 708 212	32 634 915
Mark		786 000	786 000
Markanläggningar	*9*	891 600	951 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	3 337 199	-
		36 723 011	34 371 955
Summa anläggningstillgångar		36 723 011	34 371 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 324	11 732
Avräkningskonto HSB		19 502 481	13 005 049
Övriga fordringar	*11*	115	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	510 966	498 057
		20 025 886	13 514 953
Kassa och bank	*13*	1 617 181	1 607 449
Summa omsättningstillgångar		21 643 067	15 122 402
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 366 078**	**49 494 357**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		445 355	445 355
Fond för yttre underhåll		695 802	1 887 581
		1 141 157	2 332 936
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		11 354 895	9 135 111
Årets resultat		2 589 858	1 028 005
		13 944 753	10 163 116
Summa eget kapital		15 085 910	12 496 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*14*	30 854 370	25 735 786
		30 854 370	25 735 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 246 100	8 160 784
Leverantörsskulder		2 411 481	1 331 810
Skatteskulder		37 091	34 652
Övriga kortfristiga skulder	*15*	7 176	5 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 723 950	1 729 992
		12 425 798	11 262 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 366 078**	**49 494 357**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 589 858	1 028 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	986 142	911 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 576 000	1 939 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 501	-5 489
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 077 963	-693 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 640 462**	**1 240 007**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 337 199	-2 311 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 337 199**	**-2 311 593**
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	6 500 000	6 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-1 296 100	-1 246 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 203 900**	**4 753 900**
Årets kassaflöde	**6 507 163**	**3 682 314**
Likvida medel vid årets början	14 612 499	10 930 185
Likvida medel vid årets slut	**21 119 662**	**14 612 499**

Likvida medel

	2021-12-31	*2020-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	19 502 481	13 005 049
Kassa och bank	1 617 181	1 607 450
	21 119 662	**14 612 499**

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	1,0-4,0	2040-2075
Markanläggning	Linjär	4,0-5,0	2036-2038

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 6 268 tkr.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året	*2021*	*2020*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	170 280	135 340
Mötesarvode	55 200	67 650
Arvode föreningsvald revisor	11 825	11 910
Övriga arvoden och ersättningar	30 010	17 400
Social kostnader	79 977	70 541
	347 292	**302 841**

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Årsavgifter bostäder	12 344 340	11 985 356
Hyresintäkter lokaler	-	24 531
Hyresintäkter garage och p-platser	710 250	493 040
Försäkringsersättning	388 997	522 887
Bredband	414 000	414 000
Intäkter el	5 060	6 129
Övriga intäkter	178 593	92 126
	14 041 240	**13 538 069**

Not 3 Drift

	2021	*2020*
Fastighetsskötsel	754 437	807 141
Löpande underhåll	905 545	1 797 303
El	481 390	338 646
Uppvärmning	2 656 452	2 207 486
Vatten	733 169	613 718
Sophämtning	559 676	842 014
Fastighetsförsäkring	355 950	339 000
Städning	301 700	302 281
Förvaltningskostnader	1 004 428	1 083 731
Extern revision	23 460	22 823
Personalkostnader	347 292	302 841
Kabel-TV	96 513	96 472
Bredband	434 100	432 994
Vinterskötsel	253 961	52 401
Övrig drift	677 265	269 792
	9 585 338	**9 508 643**

Not 4 Planerat underhåll

	2021	*2020*
Utfört underhåll bostäder	-	723
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	721 802
Utfört underhåll installationer	72 500	-
Utfört underhåll mark	-	238 387
Utfört underhåll övrigt	-	300 125
	72 500	**1 261 037**

Not 5 Avskrivningar

	2021	*2020*
Byggnader	926 703	851 727
Markanläggningar	59 440	59 440
	986 143	**911 167**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Ränteintäkter bankkonto	4 070	4 058
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 354	12 223
Övriga ränteintäkter	410	575
	17 834	**16 856**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	414 783	431 926
Övriga räntekostnader	-	292
	414 783	**432 218**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	60 826 258	58 014 665
-Årets anskaffningar	-	2 811 594
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 826 258	60 826 259
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 191 344	-27 339 617
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-926 702	-851 727
	-29 118 046	-28 191 344
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**31 708 212**	**32 634 915**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	118 000 000	118 000 000
Byggnader - lokaler	870 000	870 000
	118 870 000	118 870 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	491 000	491 000
	53 491 000	53 491 000
Summa taxeringsvärde	**172 361 000**	**172 361 000**

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 188 800	1 188 800
	1 188 800	1 188 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-237 760	-178 320
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-59 440	-59 440
	-297 200	-237 760
Redovisat värde vid årets slut	**891 600**	**951 040**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Vid årets början	-	500 000
Årets anskaffningar	-	2 311 593
Stamrenovering	3 156 250	-
Tak/Balkonger	180 949	-
Omklassificeringar	-	-2 811 593
Redovisat värde vid årets slut	**3 337 199**	**-**

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skattekonto	115	115
	115	**115**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kabel-tv och bredband	127 641	127 624
Fastighetsförsäkring	370 188	355 950
Övrigt	13 137	14 483
	510 966	**498 057**

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
SBAB	1 360 637	1 356 568
Swedbank	251 005	245 343
Nordea	5 539	5 538
	1 617 181	**1 607 449**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Låne-nummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Stadshypotek	30491	1,28	2022-06-30	7 150 000	7 350 000
Stadshypotek	978138	-	2021-09-30	-	2 780 000
Stadshypotek	138211	1,49	2023-10-30	6 958 313	7 367 626
Stadshypotek	280796	1,00	2025-06-01	5 977 472	6 144 260
Stadshypotek	239220	1,04	2024-12-30	5 650 000	5 850 000
Stadshypotek	984930	-	2021-12-01	-	4 404 684
Swedbank	2954208050	0,72	2024-11-25	13 364 685	-
				39 100 470	**33 896 570**
Nästa års beräknade amortering				-1 296 100	-976 100
Nästa års låneomsättning				-6 950 000	-7 184 684
Kortfristig del				**-8 246 100**	**-8 160 784**
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**30 854 370**	**25 735 786**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				32 619 971	**29 016 070**

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	40 345 700	38 970 700
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	40 345 700	38 970 700

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Mervärdesskatt	4 524	5 281
Övriga kortfristiga skulder	2 652	-
	7 176	**5 281**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	1 129 206	1 157 657
Upplupna räntekostnader	26 185	24 894
Upplupen el	48 314	25 026
Upplupen värme	466 224	347 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 021	175 338
	1 723 950	**1 729 992**

Järfälla 2022-03-08

Per Mattsson

Mikael Caldell

Ida Karlsson

Magnus Eklund

Katarina Karlsson Lopez

Joakim Eriksson

Daniel Ericson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-09

Rolf Kipowski
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200 - 0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisions-berättelse 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 årsredovisnings-lagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90

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 Rondellen i Järfälla 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 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 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 14/3 2022

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Rolf Kipowski
Av föreningen vald revisor

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.

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor