



Org Nr: 712400-2192

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Org.nr: 712400-2192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har, men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast rätten att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena till utemiljön.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt. I nuläge men också för framtiden.

Under året har styrelsen lagt ned mycket arbete på att ha kontroll på föreningens intäkter och kostnader. Flera hundra tusen kronor har sparats genom t.ex. el och uppvärmning. Även genom att konkurrensutsätta leverantörer, säga upp gamla avtal och ersätta dem med nya, har föreningen fått bättre villkor och lägre priser av flera leverantörer.

Nyckeltal visar att föreningen har en förhållandevis bra ekonomi. Räntekostnaderna sänktes rejält under året som ett resultat av ansträngningar gjorda med att optimera föreningens lånestruktur. Det faktum att föreningen har en relativt låg belåningsgrad gör det möjligt att finansiera våra kommande underhållsarbeten utan några svårigheter. Det som ligger närmast i tiden är garagerenovering och fönsterbyte. Stambyte kommer att ske om något år fram över.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 och 2:56-59 i Brandbergen Haninge Kommun. Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48-49 samt 2:59 utgör parkeringsplatser. Fastigheterna 2:6, 2:40 och 2:58 bildar parkeringshus GA3: GA4 och GA5.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 912 | 64 000 |
| Lokaler | 224 | 2 536 |
| Gargeplatser | 624 | |
| Parkering | 398 | |

Föreningens fastighet är byggd 1969-1972 värdeår 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Föreningens medlemmar tecknar själv bostadsrättstillägg. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Våduren i Haninge

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 4% från 2021-01-01.

Vår förening har ett bra ekonomiskt utgångsläge inför den kommande 10-årsperioden. Vi har bra sparandetakt idag. Om vi fortsätter att höja avgiften enligt experternas rekommendation kan vi behålla denna sparandetakt som i stort sett motsvarar vårt underhållsbehov. Vår belåning är också relativt låg. Vi står dock inför stora underhållsåtgärder de kommande 10 åren och har med anledning av det uppdragit åt HSB Stockholm att ta fram en analys på hur avgifter behöver utvecklas över tid för att möta högre räntekostnader. Analysen visar att endast måttliga avgiftshöjningar kommer att behövas, även i ett högre ränteläge än det som råder idag. Detta är dels tack vare vårt redan höga sparande, dels med anledning av att investeringarna som behöver göras kommer att resultera i lägre driftkostnader. Om vi exempelvis byter fönster så kommer våra värmekostnader att minska.

Exakt hur avgiften kommer att utvecklas kommer vi att löpande kommunicera i takt med att vi kommer framåt med investeringarna, men analysen tyder på att det inte kommer krävas mer än ca 3-4% höjning av avgiften per år inklusive de sedvanliga 2% som vi bör höja med varje år för att täcka upp för ökade driftkostnader. Detta gäller alltså i ett läge där räntan går upp från dagens nivåer, och skulle räntan hålla sig på en låg nivå behöver avgiften heller inte höjas i samma takt.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Åtgärd |
|------------|--|
| 2022: | Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus Renovering av garage G3 Fönsterbyte |
| 2023-2026: | Byte av maskinpark i tvättstugor Renovering av garage G4 och G5 Byte av entréportar/passersystem/porttelefoner Målning av fasader Stambyte Utredning av asfaltsytor Utredning av balkongernas skick Fönsterbyte |



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Åtgärd |
|------------|--|
| 2006-2009: | Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser Installation och driftsättning av passersystem |
| 2010-2011: | Nytt utrymningslarm i garge och tvättstugor som saknar utgångar Nödbelysning i garge, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus Nya undercentraler med värmeväxlare Byte av ventilationsaggregaten i höghusen Installation av avfuktare i samtliga kryppgrunder |
| 2012-2016: | Nybyggnation av fem lägenheter Nybyggnation av klassade förrådsburar Asfaltering av en del gårdar Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar Installation av värme och avfuktning i värmegaragen Stamspolning av avloppstammar från lägenheter Färdigställande av övernattningsrum Byte av belysning på gårdar och parkeringar Provbörning av bergvärme juli 2015 och börning av bergvärme mars 2016 |
| 2017-2019: | Sambyte Stenbockens gata 118 Ommålning av garagetak G4 och G5 Nybyggnation av sju kulvertar Asbestosanering Ventilationsunderhåll Ombyggnad av gårdar och förädling av mark Byte av hiss Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd |
| 2020: | Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar Fortsatt färdigställande av bergvärme OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin |
| 2021: | OVK höghus och OVK låghus Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov Byte av bokningstavlor i tvättstugor Färdigställande av bergvärme Undercentraler färdigställda |



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Våduren i Haninge

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har upphandlat och tecknat ett nytt avtal gällande Utemiljö och mark.

Nytt avtal med HSB Stockholm gällande fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning löper från och med 2021-04-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25 och genomfördes genom poströstning på grund av Covid-19.

På stämman deltog 114 medlemmar. 11 stycken röster förklarades ogiltiga då de inkommit försent.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-25 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------------|-----------------|
| Mary Sahlin | Ordförande |
| Anneli Johansson | Vice ordförande |
| Bahia Haidari | Sekreterare |
| Christer Liljegren | Ledamot |
| Tahir Akan | Ledamot |
| Daniel Alipour | Ledamot |
| Henry Fischer | Ledamot |
| Mikael Jonsson | Ledamot |
| Andreas Tollefors Bristam | HSB-ledamot |
| Jonas Nyberg | Suppleant |
| Åsa Hammervald | Suppleant |
| Tasfaye Alemu | Suppleant |

Under perioden från stämman 2021-05-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------------|----------------------------|
| Mary Sahlin | Ordförande |
| Anneli Johansson | Vice ordförande |
| Jonas Nyberg | Sekreterare |
| Bahia Haidari | Ledamot |
| Christer Liljegren | Ledamot, avgick under året |
| Daniel Alipour | Ledamot |
| Mikael Jonsson | Ledamot |
| Tasfaye Alemu | Ledamot |
| Åsa Hammervald | Ledamot |
| Andreas Tollefors Bristam | HSB-ledamot |
| Asir Dirmik | Suppleant |
| Isa Elina Walther | Suppleant |
| Ibrahim Kan | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tesfaye Alemu, Mikael Jonsson, Daniel Alipour, Ibrahim Kan, Asir Dirmik, Isa Elina Walther.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anneli Johansson, Mikael Jonsson, Jonas Nyberg och Mary Sahlin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anneli Johansson.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Valberedning

Valberedningen består av Tahir Akan (sammanställande), Enes Kahn och Orfeusz Dabrowski.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Miljö

Föreningens verksamhet bedrivs på ett miljömedvetet sätt sedan länge. T.ex. har ett stort bergvärmeprojekt slutförts, som nu producerar energi med full kapacitet. Den ersätter den mindre miljövänliga fjärrvärmens till stor del. Vid upphandling och val av leverantör och material står miljökraven högt på agendan, t.ex. val av energieffektiva fönster, miljövänliga rör osv.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 1 155 (1 156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 89 (91) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sparande, kr/kvm | 253 | 207 | 162 | | |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 343 | 4 277 | 4 358 | | |
| Räntekänslighet, % | 6% | 6% | 6% | | |
| Energikostnad, kr/kvm | 223 | 198 | 216 | | |
| Driftskostnad, kr/kvm | 555 | 559 | 555 | | |
| Årsavgifter, kr/kvm | 790 | 759 | 737 | | |
| Totala intäkter, kr/kvm | 862 | 838 | 805 | | |
| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Nettoomsättning i tkr | 55 837 | 53 624 | 57 324 | 54 763 | 54 420 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -2 151 | 2 589 | -87 | -1 259 | 1 987 |
| Soliditet % | 27% | 27% | 27% | 26% | 27% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges) ✕



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.. ><



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|-----------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter | | 60 026 914 |
| Rörelsekostnader | - | 58 638 388 |
| Finansiella poster | - | 3 539 183 |
| Årets resultat | | -2 150 657 |

| | | |
|---------------------------------|---|-------------------|
| Planerat underhåll | + | 8 663 747 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 10 328 071 |
| Årets sparande | | 16 841 161 |

Årets sparande per kvm total yta 253

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Uppskrivnings fond | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 804 881 | 14 236 519 | 92 006 000 | 16 398 539 | -18 131 149 | 2 589 211 |
| Reservering till fond 2020 | | | | 3 500 000 | -3 500 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | | -1 255 578 | 1 255 578 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | | 2 589 211 | -2 589 211 |
| Årets resultat | | | | | | -2 150 658 |
| Belopp vid årets slut | 4 804 881 | 14 236 519 | 92 006 000 | 18 642 961 | -17 786 360 | -2 150 658 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -17 786 360 |
| Årets resultat | -2 150 658 |
| | -19 937 018 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Reservering till underhållsfond | 3 500 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -8 663 747 |
| Balanserat resultat | -14 773 271 |
| | -19 937 018 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.


HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Resultaträkning | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 55 836 772 | 53 623 614 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 4 190 142 | 5 714 654 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>60 026 914</u> | <u>59 338 268</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -37 022 771 | -37 103 005 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -1 792 429 | -2 870 312 |
| Planerat underhåll | | -8 663 747 | -1 255 578 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -831 369 | -778 042 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -10 328 071 | -9 928 539 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-58 638 388</u> | <u>-51 935 476</u> |
| Rörelseresultat | | 1 388 527 | 7 402 792 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 20 291 | 19 551 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -3 559 474 | -4 833 131 |
| Summa finansiella poster | | <u>-3 539 183</u> | <u>-4 813 580</u> |
| Årets resultat | | -2 150 657 | 2 589 212 |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 8 380 251 362 | 384 477 397 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 59 060 | 87 546 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 11 469 506 | 8 215 289 |
| | <u>391 779 927</u> | <u>392 780 232</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 4 000 | 4 000 |
| | <u>4 000</u> | <u>4 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | <u>391 783 927</u> | <u>392 784 232</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | 26 340 | 45 896 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 9 172 782 | 0 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 2 000 482 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 12 33 080 | 178 475 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 2 121 415 | 2 198 152 |
| | <u>13 354 099</u> | <u>2 422 523</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 14 7 000 000 | 0 |
| Kassa och bank | Not 15 2 465 | 12 388 331 |
| Summa omsättningstillgångar | <u>20 356 564</u> | <u>14 810 855</u> |
| Summa tillgångar | <u>412 140 492</u> | <u>407 595 087</u> |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 4 804 881 | 4 804 881 |
| Upplåtelseavgifter | 14 236 519 | 14 236 519 |
| Uppskrivningsfond | 92 006 000 | 92 006 000 |
| Yttre underhållsfond | 18 642 961 | 16 398 539 |
| | <u>129 690 361</u> | <u>127 445 939</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -17 786 361 | -18 131 149 |
| Årets resultat | -2 150 657 | 2 589 212 |
| | <u>-19 937 017</u> | <u>-15 541 938</u> |
| Summa eget kapital | <u>109 753 344</u> | <u>111 904 001</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 <u>142 096 316</u> | <u>147 912 210</u> |
| | 142 096 316 | 147 912 210 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 <u>146 844 498</u> | <u>136 673 854</u> |
| Leverantörsskulder | 2 212 692 | 2 647 091 |
| Skatteskulder | 177 002 | 316 475 |
| Fond för inre underhåll | 442 884 | 444 768 |
| Övriga skulder | Not 18 <u>293 396</u> | <u>144 171</u> |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 <u>10 320 361</u> | <u>7 552 518</u> |
| | 160 290 833 | 147 778 877 |
| Summa skulder | <u>302 387 149</u> | <u>295 691 087</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>412 140 492</u> | <u>407 595 087</u> |


HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Kassaflödesanalys | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 150 657 | 2 589 212 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 10 328 071 | 9 928 539 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 8 177 415 | 12 517 751 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 241 688 | -332 076 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 2 341 312 | 270 661 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 10 760 415 | 12 456 336 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -9 327 766 | -1 823 836 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -98 432 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -9 327 766 | -1 922 268 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 4 354 750 | -5 368 662 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 4 354 750 | -5 368 662 |
| Årets kassaflöde | 5 787 399 | 5 165 406 |
| Likvida medel vid årets början | 12 388 331 | 7 222 926 |
| Likvida medel vid årets slut | 18 175 730 | 12 388 332 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *y*



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,36% av anskaffningsvärdet. Markanläggningen skrivs av med 3,64% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 1,55% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Styrelsen har lämnat förslag till stämman för beslut om avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 883 782 kr. 

**HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge**

| Noter | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Årsavgifter och hyror* | | |
| Årsavgifter | 50 545 127 | 48 607 212 |
| Hyror | 5 571 796 | 5 016 402 |
| | <u>56 116 923</u> | <u>53 623 614</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -280 115 | 0 |
| Hyresförluster | -36 | 0 |
| | <u>55 836 772</u> | <u>53 623 614</u> |
| * Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare | | |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter* | | |
| Individuell mätning el | 2 710 969 | 3 589 256 |
| Bredbandsavgifter | 653 253 | 655 656 |
| Pant/överlåtelseavgifter | 154 926 | 168 236 |
| Uthyrning gästlägenhet/festlokal | 2 500 | 9 250 |
| Avgifter andrahandsuthyrning | 29 552 | 23 796 |
| Övriga intäkter** | 638 942 | 1 268 460 |
| | <u>4 190 142</u> | <u>5 714 654</u> |
| * Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare | | |
| ** Inklusivt arvodeskorrigerering Fastum Teknik AB år 2020 | | |
| Not 3 Drift och underhåll* | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 5 982 569 | 7 924 637 |
| Reparationer | 4 514 911 | 3 504 616 |
| El | 5 767 685 | 6 870 600 |
| Uppvärmning** | 7 042 770 | 6 442 855 |
| Vatten | 4 746 314 | 3 480 258 |
| Sophämtning | 2 035 358 | 2 166 167 |
| Fastighetsförsäkring | 632 142 | 603 835 |
| Kabel-TV och bredband | 1 094 861 | 1 264 971 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 1 726 608 | 1 699 248 |
| Förvaltningsarvoden | 3 343 595 | 3 145 818 |
| Övriga driftkostnader | 135 958 | 0 |
| | <u>37 022 771</u> | <u>37 103 005</u> |
| * Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare | | |
| ** El för uppvärmning redovisas fr.o.m 2021 som uppvärmningskostnad | | |
| Not 4 Övriga externa kostnader* | | |
| Bevakningskostnader | 154 814 | 88 717 |
| Hyror och arrenden | 236 784 | 340 143 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 199 571 | 186 392 |
| Administrationskostnader | 777 003 | 1 386 738 |
| Extern revision | 117 435 | 127 203 |
| Konsultkostnader | 84 122 | 497 896 |
| Medlemsavgifter | 222 699 | 243 223 |
| | <u>1 792 429</u> | <u>2 870 312</u> |
| * Förändring i uppställning jmf med fg år iom byte av förvaltare | | |


HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Noter | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 571 200 | 542 374 |
| Övriga arvoden | 88 000 | 106 708 |
| Sociala avgifter | 160 380 | 116 000 |
| Övriga personalkostnader | 11 789 | 12 960 |
| | 831 369 | 778 042 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 829 | 0 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 482 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 9 301 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 8 679 | 19 551 |
| | 20 291 | 19 551 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 038 928 | 2 424 786 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 0 |
| Ränteswap kostnader | 1 491 647 | 2 039 791 |
| Övriga räntekostnader | 28 900 | 368 554 |
| | 3 559 474 | 4 833 131 |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Not 8 | | |
| Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 415 835 485 | 415 835 485 |
| Anskaffningsvärde mark | 7 671 000 | 7 671 000 |
| Årets investeringar | 6 073 550 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 429 580 035 | 423 506 485 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -131 035 088 | -121 135 035 |
| Årets avskrivningar | -10 299 585 | -9 900 053 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -141 334 673 | -131 035 088 |
| Akkumulerade uppskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar | 92 006 000 | 92 006 000 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 92 006 000 | 92 006 000 |
| Utgående bokfört värde | 380 251 362 | 384 477 397 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 532 000 000 | 532 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 18 200 000 | 18 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 175 000 000 | 175 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Summa taxeringsvärde | 746 600 000 | 746 600 000 |
| Not 9 | | |
| Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 838 835 | 1 740 403 |
| Årets investeringar | 0 | 98 432 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 838 835 | 1 838 835 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 751 289 | -1 722 803 |
| Årets avskrivningar | -28 486 | -28 486 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 779 775 | -1 751 289 |
| Bokfört värde | 59 060 | 87 546 |
| Not 10 | | |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 8 215 289 | 6 391 453 |
| Årets investeringar | 9 327 765 | 1 823 836 |
| Omklassificering till byggnad | -6 073 550 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 469 505 | 8 215 289 |
| Not 11 | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 000 | 4 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 000 | 4 000 |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | |
|---|------------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 30 150 | 144 785 | | | |
| Skattefordran | 0 | 30 449 | | | |
| Övriga fordringar | 2 930 | 3 241 | | | |
| | 33 080 | 178 475 | | | |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 1 185 084 | 1 052 704 | | | |
| Upplupna intäkter | 936 331 | 1 145 448 | | | |
| | 2 121 415 | 2 198 152 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 14 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 7 000 000 | 0 | | | |
| | 7 000 000 | 0 | | | |
| Not 15 Kassa och bank | | | | | |
| Nordea | 2 465 | 12 388 331 | | | |
| | 2 465 | 12 388 331 | | | |
| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39758213784 | 0,30% | 2022-07-29 | 40 205 000 | 860 000 |
| Nordea | 39758243462 | 1,01% | 2025-12-17 | 28 800 000 | 400 000 |
| Nordea | 39788828833 | 0,72% | 2023-04-19 | 14 475 000 | 150 000 |
| Nordea | 39788834752 | 0,83% | 2023-05-17 | 27 163 000 | 580 000 |
| Nordea | 39788916996 | 0,65% | 2024-08-21 | 16 201 116 | 340 000 |
| Nordea | 39798244923 | 0,61% | 2024-11-25 | 58 113 200 | 1 186 000 |
| Nordea | 39798269500 | 0,34% | 2022-06-14 | 72 023 604 | 1 463 000 |
| SBAB | 31081017 | 0,55% | 2022-05-09 | 31 959 894 | 659 000 |
| | | | | 288 940 814 | 5 638 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 260 750 814 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 142 096 316 |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | 302 753 212 |
| | | | | | 302 753 212 |
| Räntederivat SWAP | | | | | |
| Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 34 Mkr. Marknadsvärde räntederivat per den 2021-12-31 uppgår till -503 tkr. | | | | | |
| SWAP nr | Nominellt värde | Kostnadsränta | Intäktsränta | Startdatum | Förfalldatum |
| 1625862 | 20 000 000 | 3,74% | -0,11% | 2013-05-13 | 2022-06-14 |
| 1375408 | 14 000 000 | 3,32% | -0,09% | 2012-02-02 | 2022-02-02 |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|--------------------|
| Not 17 | Skulder till kreditinstitut | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 146 844 498 | 136 673 854 |
| | 146 844 498 | 136 673 854 |
| Varav amortering | 5 638 000 | 2 915 000 |
| Not 18 | Övriga skulder | |
| Depositioner | 141 439 | 136 939 |
| Momsskuld | 151 237 | 0 |
| Källskatt | 720 | 1 440 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 5 792 |
| | 293 396 | 144 171 |
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | |
| Upplupna räntekostnader | 260 652 | 379 419 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 4 981 882 | 4 517 016 |
| Övriga upplupna kostnader | 5 077 828 | 2 656 082 |
| | 10 320 361 | 7 552 518 |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | |
| Not 20 | Checkräkningskredit | |
| Beviljad kredit | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Utnyttjad kredit | 0 | 0 |
| | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Not 21 | Väsentliga händelser efter årets slut | |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | |



HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

Noter

2021-12-31 2020-12-31


Stockholm, den 2022-04-26


Andreas Tollefors Bristam


Anneli Johansson


Bahia Haidari


Daniel Alipour


Jonas Nyberg



Mary Sahlin



Mikael Jonsson


Tasfaye Alemu


Asa Hammervald

Vår revisionsberättelse har 2022-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB


Tommy Donath
Auktoriserad revisor
Öhrfings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192 för räkenskapsåret 2021

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninges 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 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisorn från BoRevisions ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Revisorn från BoRevisions 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 Bostadsrättsförening Väduren i Haninge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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.

Stockholm den 2022 april 29



Jörgen Götehed

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd



Tommy Donath

Auktoriserad revisor

PwC AB