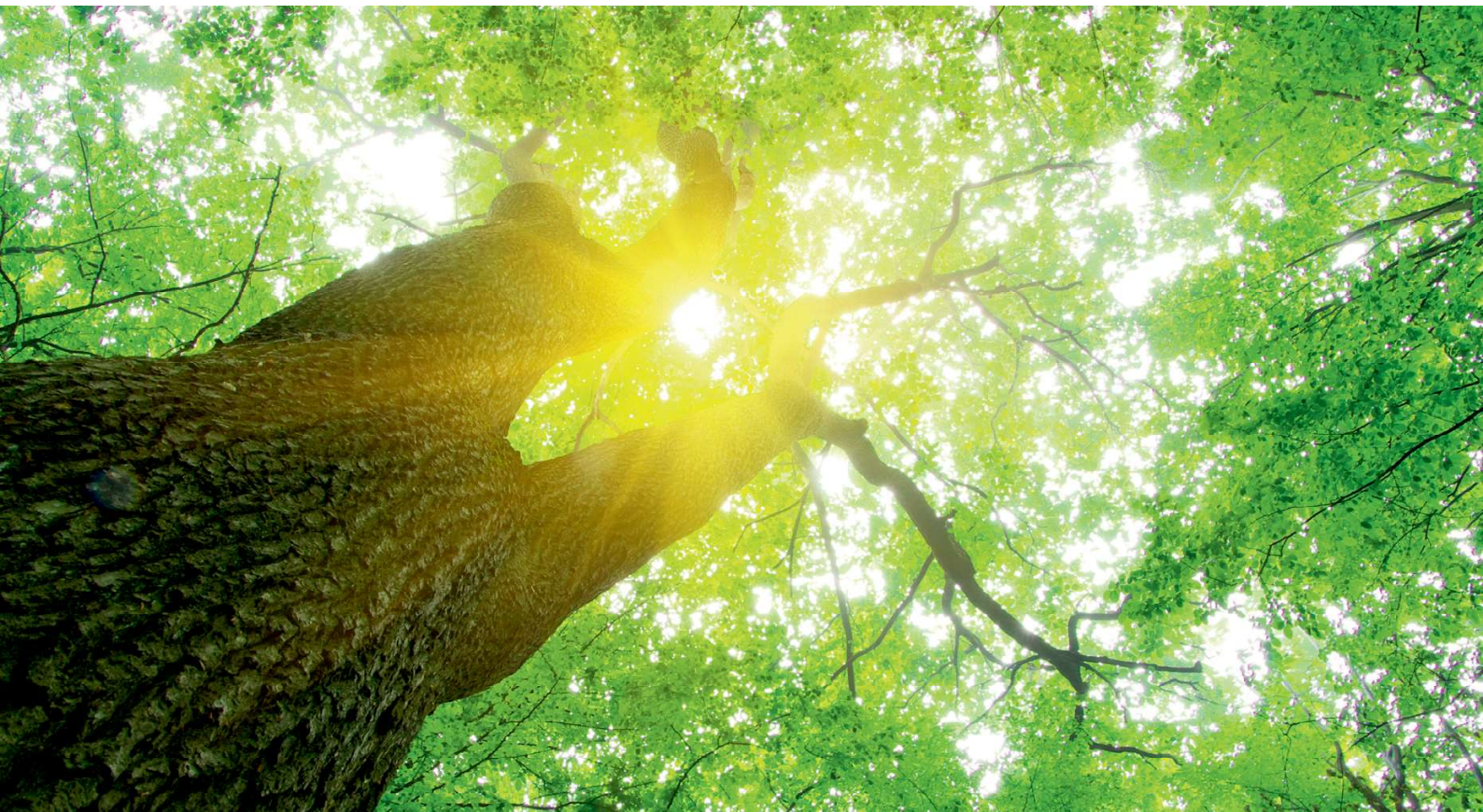




# 2021

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen  
Sjöberg i Sollentuna



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Brf Sjöberg i Sollentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Cecilia Göransson	Ordförande
Margareta Ekenstam	Ledamot
Ann-Charlotte Lindström	Ledamot
Helena Nimeby	Ledamot
Marita Torén	Ledamot
Stefan Viklund	Ledamot
Anders Wängberg	Ledamot

Kenneth Andersson	Suppleant
Hampus Lööv	Suppleant
Britt Möller	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Bo Sandegren	Ordinarie Intern	
Anton Ahrenberg	Suppleant Intern	

### Valberedning

Christoffer Erngren  
Therese Kennerberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-23. Extra stämma med anledning av beslut om byte av fönster och fönsterdörrar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjötungan 1	1974	Sollentuna
Sjötången 1	1974	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974 och består av 17 flerbostadshus.

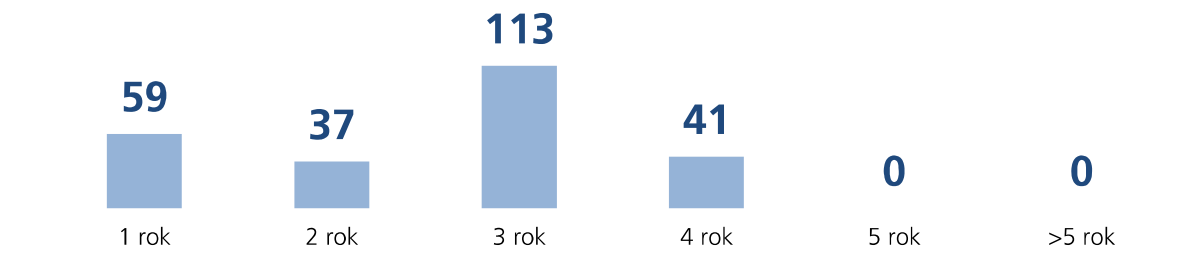
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 358 m<sup>2</sup>, varav 18 353 m<sup>2</sup> utgör boyta och 4 005 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Förråd 48 st	274 m <sup>2</sup>	Löpande
Affärslokal	130 m <sup>2</sup>	Löpande
Affärslokal	60 m <sup>2</sup>	Löpande
Affärslokal	60 m <sup>2</sup>	Löpande

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Föreningslokal	Kan hyras av föreningens medlemmar för fest, barnkalas mm
Övernattningsslägenhet	Kan hyras av föreningens medlemmar.
Garage	216 p-platser + 25 besöksplatser + 9 mc-platser

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
Byte av fönster och fönsterdörrar	2021	Justeringar och kompletteringar under kvartal 1 2022
Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning efter fönsterbyte	2022	
Underhåll av gräs- och planteringsytor, träd och buskar.	2022	
Installation av 10 ytterligare laddplatser	2022	
Renovering av föreningslokal	2022	
Statusbedömning radiatorer och rörsystem	2022	
Renovering tvättstugor, samt byte till nya maskiner.	2022	Lomvägen 643, 651 och 655
Belysningspollare Lomvägen 629 samt 643 2 per hus	2022	
Balkongplatta målning undersida samt skiljeväggar	2022	
Underhåll radonfläktar samt byte vid behov	2022	
Rensning, injustering och OVK-besiktning	2022	
Radonåtgärder om mätningar visar på otillräcklig effekt av vidtagna åtgärder	2022	
Målning trapphus och korridorer	2022-2023	Provmålning av ett trapphus till att börja med
Relining bottenplatta, resterande 11 hus samt stammar och våtrum i samtliga hus	2022-2023	
Målning / Byte av trästaket	2022-2023	
Elmätare till alla lägenheter + hyreslokal	2023	
Byte takduk, 17 hus	2024	
Rullportar stål, byte av rullport och vikport	2024	
Byte av rör i mark mellan husen, i källare samt byte av radiatorer med tillhörande rör	2025	Preliminärt 2025, beroende på utfall av statusbedömning som sker 2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk fastighetsförvaltning	SBC
Markskötsel	Lövhagen mark och trädgård
Städning	Smart Förvaltning AB
Parkeringsövervakning	Servisec
Accesskontroll (lås) och bokningar	NewSafe
Övervakning	Servisec

## Övrig information

### Målsättningsprogram

Styrelsen fastslog vid budgetmöte den 15 januari 2002 målsättningsprogrammet som revideras årligen vid budgetmötet i november. Bland målen kan nedanstående framhållas:

### Styrelse/medlemmar

- Vår målsättning är att styrelsen ska spegla föreningens medlemssammansättning.
- Att det ska vara jämn könsfördelning i styrelsen och att föreningen ska tillvarata medlemmarnas kompetenser.

### Medlemsaktiviteter

- Halloween-Party
- Våffelfest
- Adventskaffe
- Golftävling
- Kräftskiva
- Trevnadskväll

### Information/utbildning

- Regelbunden uppdatering av föreningens hemsida, minst en gång per månad.
- Informationsblad till medlemmarna minst fyra gånger per år.
- Regelbunden information på anslagstavlor.
- Information om brandsäkerhet till föreningens medlemmar.

### Miljö/utemiljö

- Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.
- Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och sträva efter att öka användningen av miljövänliga och energieffektiva lösningar.

### Föreningens ekonomi

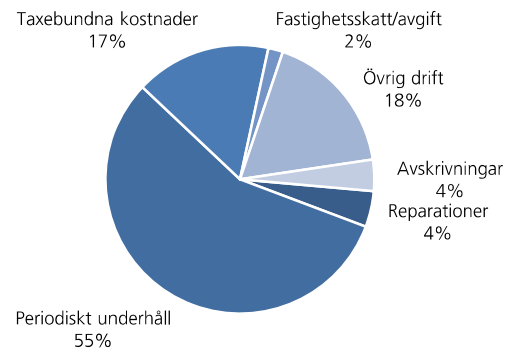
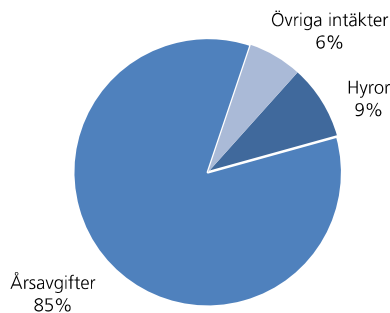
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 9 914 722	2020 8 727 666
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	14 026 441	13 531 342
Finansiella intäkter	1 011	458
Ökning av långfristiga skulder	11 031 040	0
Ökning av kortfristiga skulder	106 308	0
	<b>25 164 799</b>	<b>13 531 800</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	23 253 286	10 180 784
Finansiella kostnader	232 704	237 297
Ökning av kortfristiga fordringar	479 100	209 863
Minskning av långfristiga skulder	0	1 110 090
Minskning av kortfristiga skulder	0	606 709
	<b>23 965 090</b>	<b>12 344 744</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 114 431</b>	<b>9 914 722</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 199 710</b>	<b>1 187 055</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbytet har fortlöpt under året och var nästintill färdigställt vid årsskiftet. Den beslutade renoveringen har följt budget och innebär en stor förbättring för de boende och driften av fastigheterna. Då föreningen tillämpar regelverket K2 för redovisning, så har merparten kostnadsförts på 2021 vilket lett till det underskott som redovisas under not 4.

Ett nytt lån om 12 Mkr har upptagits för att möta föreningens underhållskostnader där den stora posten avser fönsterbytet. Föreningens belåningsgrad ligger fortsatt på en relativt låg nivå i förhållande till jämförbara föreningar.

Upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltning

Upphandling av renovering tvättstugor

Extra stämma med poströstning

Stamspolning

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 320

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 318

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	633	615	600
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 228	1 627	1 687	1 741
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	28	51	45
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	96	102	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	36	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	12	13
Soliditet (%)	5	29	25	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 404	2 168	2 371	-7 100
Nettoomsättning (tkr)	13 980	13 526	13 381	13 069

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 18 353 m<sup>2</sup> bostäder och 4 005 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 650 400	0	0	1 650 400
Fond för yttre underhåll	3 560 377	1 177 000	656 296	1 727 081
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 210 777</b>	<b>1 177 000</b>	<b>656 296</b>	<b>3 377 481</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	8 072 234	-1 177 000	1 512 105	7 737 128
Årets resultat	-10 403 855	-10 403 855	-2 168 401	2 168 401
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 331 621</b>	<b>-11 580 855</b>	<b>-656 296</b>	<b>9 905 530</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 879 156</b>	<b>-10 403 855</b>	<b>0</b>	<b>13 283 011</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 403 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 249 234
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 177 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 331 621</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

3 560 377
<b>1 228 756</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	13 980 446	13 526 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 995	4 903
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 026 441</b>	<b>13 531 342</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-21 481 564	-8 684 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 430 670	-1 154 573
Personalkostnader	Not 6	-341 052	-341 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 317	-945 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 198 603</b>	<b>-11 126 101</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-10 172 162**      **2 405 240**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 011	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 704	-237 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 693</b>	<b>-236 839</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-10 403 855**      **2 168 401**

### ÅRETS RESULTAT

**-10 403 855**      **2 168 401**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	33 896 302	34 841 618
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 896 302</b>	<b>34 841 618</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 896 302</b>	<b>34 841 618</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 270	9 539
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	11 870 746	10 128 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	549 426	649 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 466 441</b>	<b>10 787 632</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 466 441</b>	<b>10 787 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 362 743</b>	<b>45 629 250</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 650 400	1 650 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 560 377	1 727 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 210 777</b>	<b>3 377 481</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		8 072 234	7 737 128
Årets resultat		-10 403 855	2 168 401
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 331 621</b>	<b>9 905 530</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 897 156</b>	<b>13 283 011</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 494 312	28 889 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 494 312</b>	<b>28 889 110</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 394 798	968 960
Leverantörsskulder		2 382 365	533 416
Skatteskulder		24 156	64 612
Övriga skulder		76 268	76 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 688	1 813 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 989 275</b>	<b>3 457 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 362 743</b>	<b>45 629 250</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Kodlås	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	11 855 988	11 623 399
Hyror lokaler	109 353	103 281
Hyror garage	1 151 261	1 114 745
Hyror förråd	1 081	1 028
Bredbandsintäkter	375 000	375 000
Hysesrabatt	-78	0
Elintäkter	18 600	-170 087
Elintäkter moms	300 424	385 323
Gemensamhetslokal	7 800	14 100
Parkering	133 699	33 088
Avgift andrahandsuthyrning	15 866	28 027
Gästlägenhet	11 300	18 400
Öresutjämning	152	134
	<b>13 980 446</b>	<b>13 526 438</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	14 925	0
Övriga intäkter	31 070	4 903
	<b>45 995</b>	<b>4 903</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	67 412	41 339
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	317 264	311 044
	Fastighetsskötsel gård beställning	249 135	156 049
	Snöröjning/sandning	203 064	76 399
	Städning entreprenad	301 996	294 338
	Städning enligt beställning	28 000	0
	Myndighetstillsyn	17 350	0
	Bevakning	222 496	200 784
	Gemensamma utrymmen	1 645	0
	Garage/parkering	137 680	1 000
	Soppantering	10 469	5 320
	Gård	6 883	9 221
	Serviceavtal	99 631	114 225
	Förbrukningsmateriel	9 330	185 891
	Störningsjour och larm	5 330	2 620
	Brandskydd	12 411	1 749
		<b>1 690 095</b>	<b>1 399 979</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 779
	Brf Lägenheter	0	4 746
	Tvättstuga	40 188	29 833
	Entré/trapphus	33 338	9 999
	Lås	28 796	5 584
	VVS	403 127	64 914
	Värmeanläggning/undercentral	1 125	0
	Ventilation	10 875	0
	Elinstallationer	26 778	15 484
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	54 929	34 402
	Tak	11 875	0
	Balkonger/altaner	3 015	0
	Mark/gård/utemiljö	53 943	37 042
	Garage/parkering	101 855	95 158
	Skador/klotter/skadegörelse	73 411	29 294
	Vattenskada	226 433	91 712
		<b>1 069 688</b>	<b>426 947</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	488 342
	Entré/trapphus	21 238	216 750
	Elinstallationer	0	127 038
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	550 500
	Fönster	13 253 443	129 475
	Mark/gård/utemiljö	50 966	0
		<b>13 325 647</b>	<b>1 512 105</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	888 738	632 850
	Värme	2 046 357	2 142 191
	Vatten	735 277	803 196
	Sophämtning/renhållning	368 501	458 669
	Grovsopor	30 642	19 912
		<b>4 069 516</b>	<b>4 056 818</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	412 555	381 995
Kabel-TV	89 924	89 884
Bredband	375 000	375 000
	<b>877 479</b>	<b>846 879</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>449 140</b>	<b>441 640</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>21 481 564</b>	<b>8 684 368</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medlemsinformation	9 507	13 950
Tele- och datakommunikation	42 445	37 576
Juridiska åtgärder	4 297	51 484
Inkassering avgift/hyra	3 900	5 400
Hysesförluster	1 057	1
Revisionsarvode extern revisor	24 000	21 750
Föreningskostnader	20 950	29 473
Styrelseomkostnader	4 799	13 110
Fritids- och trivselkostnader	8 516	0
Studieverksamhet	500	2 500
Förvaltningsarvode	794 332	774 000
Förvaltningsarvodena övriga	2 000	4 000
Administration	172 624	49 428
Korttidsinventarier	9 990	0
Konsultarvode	248 427	60 926
Föreningsavgifter	72 515	80 265
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 810	10 710
	<b>1 430 670</b>	<b>1 154 573</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	264 621	264 571
Sociala kostnader	76 431	77 273
	<b>341 052</b>	<b>341 844</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	317 901	317 901
Förbättringar	627 416	627 416
	<b>945 317</b>	<b>945 317</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 136 571	50 136 571
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 136 571</b>	<b>50 136 571</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 294 953	-14 349 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-945 317	-945 317
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 240 269</b>	<b>-15 294 953</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 896 302</b>	<b>34 841 618</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 354 095	4 354 095
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	183 757 000	183 757 000
	Taxeringsvärde mark	122 682 000	122 682 000
		<b>306 439 000</b>	<b>306 439 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	298 000 000	298 000 000
	Lokaler	8 439 000	8 439 000
		<b>306 439 000</b>	<b>306 439 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	28 898	32 712
	Momsavräkning	36 266	175 222
	Klientmedel hos SBC	10 063 908	9 914 722
	Inkasso	6 281	6 281
	Fordringar kreditfakturor	690 125	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
	OBS konto	-5 256	0
		<b>11 870 746</b>	<b>10 128 937</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	433 183	412 555
	Kabel-TV	22 493	22 477
	Bredband	93 750	93 750
	Upplupen intäkt individuell elavläsning	0	120 374
	Tele- och datakommunikation	0	0
		<b>549 426</b>	<b>649 156</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 727 081	1 177 000
	Reservering enligt stadgar	1 177 000	0
	Reservering enligt underhållsplan	0	1 177 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	656 296	-626 919
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 560 377</b>	<b>1 727 081</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,610 %	12 000 000	0	2024-09-18
	Nordea	0,770 %	12 470 278	12 874 718	2022-05-18
	Nordea	0,710 %	16 418 832	16 983 352	2023-06-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 889 110</b>	<b>29 858 070</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 394 798	-968 960	
			<b>27 494 312</b>	<b>28 889 110</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 244 310 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	41 272 480	33 077 204

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	34 896	108 414
	Värme	0	300 383
	Vatten	0	67 782
	Sophämtning	0	33 016
	Extern revisor	27 760	21 000
	Arvoden	0	3 468
	Sociala avgifter	1 495	1 090
	Ränta	35 856	20 550
	Avgifter och hyror	11 681	1 251 531
	Tele- och datakommunikation	0	756
	Medlemsinformation	0	5 883
		<b>111 688</b>	<b>1 813 873</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av tvättstugor

Fortsatt arbete med relining

Statusbedömning VVS-system

Rensning, injustering och OVK

Radonmätning

Fastighetsägarna tar över administrativ och teknisk förvaltning från och med 2022-01-01

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den / 2022

Cecilia Göransson  
Ordförande

Margareta Ekenstam  
Ledamot

Ann-Charlotte Lindström  
Ledamot

Helena Nimeby  
Ledamot

Marita Torén  
Ledamot

Stefan Viklund  
Ledamot

Anders Wängberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali  
Auktoriserad revisor

Bo Sandegren  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöberg i Sollentuna, org.nr. 714800-2798

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöberg i Sollentuna 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. 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 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 Sjöberg i Sollentuna 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sandegren  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)