

Årsredovisning för

# **HSB Brf Källtorp i Järfälla**

769604-8326

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Källtorp i Järfälla, 769604-8326, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:176 och 6:177 i Järfälla kommun. På fastigheten har 2002 uppförts fyra stycken flerbostadshus, i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 045 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 98 636 tkr, varav byggnadsvärdet är 74 756 tkr och markvärdet 23 880 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

### Lägenheter och Lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och ingen lägenhet i föreningen ägs av juridiska personer.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori   | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|------------|--------------|----------------|
| Bostäder   | 96           | 6 688          |
| Garage     | 30           | 333            |
| Bilplatser | 55           | -              |
|            |              | <hr/> 7 021    |

### Fastighetsadresser

Kallhällsleden 10, 12, 14 och 16.

## Förvaltning

Teknisk samt administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Zlatan Kovacic har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötare har varit Johan Alm t o m 2019-12-04.

### Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

SP

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter  
Konstantinos Alexandros Kastanas  
Lars Södergren  
Emma Rulli Lindberg  
Johanna Eneman  
Richard van den Brink  
Luka Cvijetic  
Ari Toivanen  
Johan Johansson

Ordförande  
Miljöansvarig  
Sekreterare/Informationsansvarig  
Ekonomi  
Brandskyddsansvarig  
Viceordförande  
Fastighetsansvarig  
HSB-ledamot

### Styrelsesuppleanter

Ingela Askelind  
Martyna Huk  
Gunilla Lindahl

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johanna Eneman, Martyna Huk, Gunilla Lindahl och Lasse Södergren.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Konstantinos Alexandros Kastanas, Luka Cvijetic, Johanna Eneman, Emma Rulli Lindberg, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Robert Andersson med Bo Roxström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Alicia Karakezlidis, Aksm Amanullah och Jessica Jämsén med Alicia Karakezlidis 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

Konstantinos Alexandros Kastanas  
Ari Petri Toivanen

Ordinarie  
Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                | 2020  | 2019  | 2018   | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                           | 6 591 | 6 749 | 6 230  | 6 114 | 6 332 |
| Årets resultat, tkr                                            | 263   | -473  | -2 516 | 576   | -9    |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 4 913 | 5 573 | 4 370  | 4 215 | 4 260 |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 7 697 | 7 850 | 8 004  | 7 942 | 8 102 |
| Räntekänslighet*                                               | 8,6   | 8,9   | 9,4    | 9,5   | 10,5  |
| Soliditet, %                                                   | 57    | 56    | 56     | 57    | 56    |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm, exkl. el                         | 898   | 881   | 856    | 839   | 840   |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 396   | 336   | -101   | 286   | 241   |

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

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser   | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|-----------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början             | 64 022 200 | 5 573 289                   | -1 069 271             | -473 240       |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |            | -660 543                    | 187 304                | 473 240        |
| Årets resultat               |            |                             |                        | 262 607        |
|                              | 64 022 200 | 4 912 746                   | -881 967               | 262 607        |

Föreningen har ett överskott på 263 tkr.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Föreningen har lån på 51 475 tkr och årlig amortering ligger på 800 tkr. Föreningen amorterar 1,55% av lånen årligen. Extra amorteringar kan tillkomma vid årets slut om ekonomin tillåter.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 juni 2020 i Kallhälls Folkets Hus. På grund av begränsningar beroende på Coronavirus situationen har stämman hållits med poströstning. På stämman deltog 44 st. röstberättigade.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

### Överlåtelse

Under 2020 har 6 st. av föreningens 96 lägenheter överlåtits. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 33 326 kr/kvm.

SP.

### **Det har varit det mest händelserika året i föreningens historia!**

BRF Källtorp har nu nått vuxen ålder och testar sina egna vingar.

Mycket är på gång och även våra boende har märkt att det nu händer saker!

Vi tar hand om gamla fel och kommer med helt nya idéer om hur vi kan göra livet bättre för våra boende. Vi använder nya företag för olika tjänster och försöker hitta en bra samling av leverantörer som håller en bra nivå. De kommande åren kommer det fortsätta hända mycket.

Styrelsen tycker att föreningen är på väg åt rätt håll, mycket har blivit bättre och det uppskattas även av våra boende.

### **Här är några av årets viktigaste händelser**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är bra. Bergvärmesystemet betalades helt med likvida medel 2019 som vi hade på kontot så det kommer inte att belasta ekonomin i fortsättningen. Vi har varit duktiga på att amortera genom åren och föreningens belåningsnivå är bra jämfört med föreningens ålder. Vi har lyckats förhandla mycket låga räntor på föreningens lån, det största lånet som är på 20 miljoner har nu en ränta på 0,39%. Lånen har nu en kortare löptid så man har mera utrymme och möjlighet att ändra amorteringar och omförhandla vid behov. Vi har lämnat möjlighet för extra amorteringar om föreningens kassa visar sig vara för stor vid årets slut. Vi ska inte samla onödigt mycket pengar på kontot. Vi kommer att klara våra planerade underhåll för 2021 utan att höja avgiften, om någonting oväntat händer kan föreningen enkelt få lån.

Styrelsen har gått igenom föreningens samtliga avtal. Genom den processen har många besparingar tillkommit och avgiften kunde sänkas 2% redan under 2021. Besparingarna kommer ha mycket positiv effekt på föreningens ekonomi under de kommande åren och ger oss möjlighet att ta hand om nödvändiga projekt 2021 utan att ta extra lån!

#### **Föreningens avtal**

Våra avtal med HSB har genom åren blivit väldigt dyra och under flera år har ett missnöje inom föreningen vuxit fram mot HSB Norra Stor-Stockholm. Kvalité, pris och attityd från ramavtalsleverantörer har också ifrågasatts. Föreningen har sagt upp samtliga avtal med HSB Norra Stor-Stockholm och från 2021 köper föreningen inte längre HSB:s tjänster. Vi har redan hittat flera bra ersättare till de flesta tjänster som vi behöver.

Föreningen tog in flera offerter för **ekonomisk förvaltning och valde SBC**, Sveriges BostadsrättsCentrum. Valet var grundat i SBCs långa erfarenhet och bra pris. Föreningen har skrivit avtal med SBC från början av 2021. SBC tar hand om föreningens ekonomi, avier och p-platskö. Inget avtal har undertecknats för teknisk förvaltning. Tillsvidare utför vi alla projekt i egen regi och tar hand om föreningens behov. Vi anlitar direkt olika firmor när vi behöver. Styrelsen måste nu ta hand om saker som byggföretaget PEAB lämnade efter sig 2001, så skulle det inte ha varit om vi hade haft en bra förvaltning!

Markavtalet med HSB Stockholm Mark är uppsagt. Vi testar att själv ta hand om föreningens område genom att göra mera själv såsom enkelt trädgårdsarbete och klippa gräs med egna maskiner. Vid behov kan tjänster köpas in.

Föreningen har tecknat **avtal för vinterunderhåll med Roseb AB**. Avtalet är betydligt billigare än det vi hade innan. Avtalet är ett avropsavtal, underhåll sker efter beställning. På så sätt får vi även bättre koll på vad som görs. **LEJA Gruppen tar hand om föreningens större transporter.**

Föreningen har också tecknat ett jourmontör-**avtal med Securitas**, samma avtal som vi tidigare hade genom HSB har vi nu direkt med Securitas. Vi använder deras tjänster i nödfall med styrelsens godkännande.

Föreningen har tecknat **underhållsavtal för tvättstugor med Norr-Väst Hushållsservice AB**.

Föreningen har tecknat nytt **avtal med Brandkontoret som försäkringsbolag**.

Föreningen har Gruppavtal **med ComHem**, ComHem Digital TvSmall + Bredband 50mbit/s för 141kr/mån/lägenhet. Boende kan köpa rabatterade extra val från ComHem.

Föreningen har sagt upp avtalet med Svenska störningsjouren.

99.

## Ombyggnad och underhåll

### Stora trädgårdsgruppen

Istället för att köpa dyra extratjänster från HSB Stockholm Mark startades Stora trädgårdsgruppen bestående av frivilliga boende. Under några veckors tid klippte vi våra överväxta buskar, hela 60 kubikmeter! Vi har öppnat ett billigt säsongssabonnemang för trädgårdsavfall från Järfälla Kommun. Kompost för gamla blommor och ogräs finns nu i hörnet av lekparken bakom syrenen. Boende **Renate Fitje** tog ett storprojekt med mulbärsbuskarna och en massa annat trädgårdsarbete, ett **speciellt tack till Renate! Barbro Wiman, Ashish Maharjan och Gunilla Lindahl** har hjälpt föreningen med transporter. **Ett stort tack till er!**

Under de kommande åren kommer det vara enklare att ta hand om våra buskar nu när det största arbetet redan är gjort. Besparingen jämfört med HSB Stockholm Marks priser för detta arbete kan räknas i flera hundra tusen kronor!

Vi lyckades skapa ett bra och glädjefyllt samarbete tillsammans med våra boende, en del av den försvunna gamla svenska idén med bostadsrättsföreningar väcktes till liv igen.

### **Ett stort tack till alla som deltog i sommarens trädgårdsarbete.**

Enligt våra boende och gäster har vår trädgård aldrig varit så fin!

Föreningen har under året haft mindre trädgårdsgrupper som har skött om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende och besökare.

- I nr 10: Ingrid Westén och Ingrid Sundin Alm
- I nr 12: Peter Åkesson, Azam och Behsad Ghiaskani
- I nr 14: Renate Fitje, Ann Kristin Roxström och Harriet Lööf
- I nr 16: Ursula Karlsson och Carl Doen ten Cate

I fortsättningen kommer föreningen att köpa in all jord för gemensam användning till planteringar o dyl. vid entréerna.

### Rondellbygget

Våra boendes eget byggteam bestående av Alex Kastanas, Luka Cvijetic och Ari Toivanen tog ner det gamla, fula bullerplanket i rondellen och byggde ett lägre, snyggare vitt staket och en fin hög Torii Gate-port. Prisvärda verktyg köptes in och boende Ari Toivanen tog under våren rondellbygget som sitt eget coronaprojekt. Ari byggde under flera veckors tid bänkar, stolar, bord, lekstuga och en scen där han använde träet från de gamla planket. Flera boende hjälpte till med målningsarbete. Rondellen är nu mycket trevligare och en populär plats för våra boende! Barnfamiljerna trivs bättre på gården och de äldre samlas ofta där och har sina släkträffar nu i coronatider.

### Gunnebostängsel mot skolan

Nytt gunnebostängsel sattes upp mot skolan med kostnad av 38 000 kr. Det är underhållsfritt och ger ett luftigare intryck till området. Det gamla träplanket togs ner av vårt byggteam Luka och Ari och föreningen sparade 15 000 kr. För en del av de sparade pengarna köpte man in olika trädgårdsredskap såsom häcksaxar, både med batteri och utan, sekatorer, träbark och jord mm.

### Målning av Ekonomibyggnader och Garageportar

I juni målade RS-E Sverige AB samtliga ekonomibyggnader och garageportar och entrédörrarna lackades. Deras offert var billigare än den som vi fick genom HSB. Samtidig byttes det ut flera dåliga garagedelar. Planket mellan garageportarna ansågs vara i så dåligt skick att det inte målades. Arbetet kostade 312 500 kr.

### Aktivitetsrum

Ett aktivitetsrum har byggts i hus 12. Rummet är ämnat till att användas av boende för aktiviteter samt som rastum för arbetare som jobbar för föreningen. Arbetet har utförts av byggteam Luka och Ari. Vägg mellan barnvagnsrummet och städrummet togs bort för att skapa ett större utrymme till aktivitetsrummet. Rummet blev jättefint och det har redan visat sig vara populärt bland boende. Wifi finns nu installerat och allas nycklar passar. Kostnad för materialet och möbler 13 500 kr.

### Taktillsyn

Taktillsyn är gjord med vissa anmärkningar som behöver åtgärdas.

### Lekparksbesiktning

Lekparksbesiktning är gjord där några fel hittades. Byggteam Ari och Luka åtgärdade felen.

### **HSB Stockholm Mark**

Fastighetsansvarig Ari Toivanen upptäckte avtalsbrott från HSB Stockholm Marks sida. Det arbete som föreningen hade betalat för hade inte utförts i sin helhet. HSB Stockholm Mark har gått med på att betala 25 000 kr i kompensation till föreningen för det uteblivna arbetet.

### **Takfönster**

Eftersom några av våra takfönster var i dåligt skick undersökte vi samtliga fönster med Rydsglas AB, som är auktoriserad Velux takfönsterspecialist. Det visade sig att PEAB under byggnationen hade använt egna plåtdelar istället för att använda originaldelar från Velux. Under hösten byttes 3 st takfönster i en av lägenheterna i hus 16 och föreningens samtliga takfönster fick service. Arbetet kostade 140 000 kr. Föreningens samtliga takfönster ska nu vara funktionella och täta.

### **Hissar**

Föreningen har de senaste 4 åren betalat 1,5 miljoner för service och modernisering av våra hissar. Trots att vi haft ett förebyggande avtal med ITK har det ändå hela tiden varit strul med hissarna. Föreningen beställde grundlig service av samtliga hissdörrar och arbetet gjordes i november 2020. Ändå har det blivit fel på dörrarna redan i december. Föreningen har nu sagt upp avtalet med ITK och byter till en annan hiss servicefirma under sommaren 2021.

### **Värmeåtervinningsprojekt med HSB Värmland Energi**

Värmeåtervinningsprojektet med HSB Värmland Energi har varit en stort misslyckat projekt för föreningen, det har kostat oss över 4 miljoner kronor. Kalkylen från HSB Värmland Energi år 2018, som vårt köp av nytt värmesystem baserades på, var alldeles för överoptimistisk och vi har inte ens varit i närheten av att uppnå de lovade besparingarna. HSB Värmland Energi har haft 100% övervakning av systemet efter driftstart för 1,5 år sedan. Ingen i föreningen visste att vi hade problem med driften innan fastighetsansvarig började undersöka saken. Det visade sig att värmepumparna inte hade rullat utan problem. Pumparna stod ofta stilla och förbrukningen av fjärrvärme hade varit högt. Till slut kopplade fastighetsansvarig Ari Toivanen in Thermias servicepartner i Stockholm och i slutet av november började värmepumparna äntligen fungera normalt. Det krävdes endast några samtal till Thermias servicepartner för att få pumparna att fungera. Man kan fråga sig varför inte HSB Värmland Energi lyckades med detta? Lyckan blev dock inte långvarig. Eon höjde priset dramatiskt för kompletterande fjärrvärme från början av 2021. Vi betalar nu för effektpolis istället för bara förbrukningen. Skillnaden mellan att använda värmepumparna med spetsfjärrvärme jämfört med enbart fjärrvärme har blivit väldigt liten. Även om systemet fungerar perfekt kommer besparingen vara så liten att det gör att hela investeringen med bergvärme är meningslös. HSB Värmland Energi har sålt ett system till föreningen där vi producerar värme från bergvärme men vi är ändå tvungna att köpa kompletterande fjärrvärme som spetsvärme. Föreningen blir således inte fri från fjärrvärme. Fjärrvärmeleverantören kan då när som helst ändra priset för spetsvärmekunder vilket direkt spräcker kalkylen. Detta har hänt runt om i Sverige flera gånger under de senaste 5-10 åren och det är väl dokumenterat i branschen. Denna risk talade man inte om för vår förening. För vanliga styrelsemedlemmar och boende, som litar på HSB Värmland Energi och sin förvaltare, är det omöjligt att undersöka alla historier i branschen samt risker innan beslut tas. Man litar på HSB Värmland Energi och tror att man köper ett bra system som sparar pengar. Så blev det inte för oss. Dessutom lovade HSB Värmland Energi att det nya pumparna är tysta, men det visade sig ändå att de för oljud som stör boende. Ljudmätning kommer att göras. HSB Värmland Energi har nu själv sagt upp avtalet för energioptimering. Styrelsen undersöker nu olika alternativ för hur vi skall gå vidare i saken.

### **Värme i lägenheter**

Vi har tidigare haft kallt i flera lägenheter pga att HSB Värmland Energi har justerat värmen enligt inregulering i hallen. Det fungerar inte alls med det ventilationssystemen vi har. Temperaturen höjdes under hösten 2020 och nu är det skönt i de flesta lägenheter. Värmekostnaderna blir högre, men det är inte heller meningen att man ska frysa i sin lägenhet. Temperaturskillnaderna mellan lägenheterna är för stora så därför uppmanas boende att justera temperaturen till 21 grader i vardagsrummet. Köp gärna egen mätare och placera den i vardagsrummet.

### **TRIM bygge HSB Bostad AB**

Föreningen äger marken bakom träplanket mot Trim och marken mellan garage och Trim. På våren upptäckte boende att HSB Bostad AB har använt föreningens mark utan lov. Både bakom träplank och bakom garage mot Trim. 2019 fick HSB Bostad AB styrelsens beslut där föreningen har förbjudit dem att använda föreningens mark vid bygge av Trim. Ändå har HSB Bostad AB använt vår mark som sin egen. Bl.a. har pelare satts djupt ned i föreningens mark och man har även grävt och ändrat marknivån. Enligt Järfälla Kommun är det ett civilärende mellan HSB Bostad AB och BRf Källtorp. Styrelsen undersöker nu hur vi går vidare i saken.

### **Ventilation**

På hösten uppmanades boende att byta ut sina felinstallerade spisfläktar till godkända modeller (spiskåpa utan motor). Original spiskåpa är en viktig del av husets ventilationssystem. Alla lägenheter har luftfilter bakom värmeelementen. Styrelsen har köpt in filter och delar ut dem gratis till boende. Filtren ska bytas varje år, annars fungerar inte ventilationen.

### **Parkeringen**

P-platser och garage ska täcka sina egna kostnader. Avgiften för p-platser höjdes till 150 kr/mån och det är fortfarande billigt. Avgiften har varit låg pga att vi tidigare hade färre bilar och många lediga platser. Nu är läget annorlunda och vi har kö, upp till 6 boende väntar på p-plats.

**SBC tar nu hand om kön**, men det är föreningen som bestämmer reglerna.

Vi har nu även börjat ta hand om olika problem på parkeringsområdet. Alla garageportar är nu målade och två felaktiga brunnar är åtgärdade. Samtliga viktiga brunnar i området har slamsugits. Vid målning upptäcktes att planket mellan garagen är i för dåligt skick för att målas. Styrelsen undersöker olika alternativ för detta.

### **Grovsopor**

Två ggr/år (vår och höst) hyr föreningen container för blandat avfall där boende kan kasta sina grovsopor. Detta är väldigt populär och vi kommer att fortsätta med det. Vi hoppas att boende orkar vänta med sina grovsopor och inte kastar stora grejer i sorteringsrummet. Lämna gärna kasserade kläder tex i Emmaus klädinsamling hos kommunens återvinningsstation vid pendeltåget.

## **Framtida utveckling**

### **Planerade underhåll och investeringar**

Just nu gör vi saker som vi verkligen behöver göra. Vid ett senare tillfälle kommer vi uppdatera vår underhållsplan så att den passar vår förening bättre. Nedan följer underhåll för 2021.

### **Tvättstugor**

Flera nya maskiner har blivit bytta och **vi fortsätter att byta ut gamla vid fel**. Alla felanmälningar skall gå till styrelsen. Samtliga tvättstugor har nu moderna fräscha luddsamlare som inte svämmas över och nu luktar de gott i tvättstugorna. 2-3 maskiner ska bytas. Kostnad ca 100 000kr

### **Förebygga vattenskador**

Föreningen har de senaste åren betalat över 1 miljon kronor för vattenskador. Vi får ersättning från försäkringsbolaget men vi har haft alldeles för många vattenskador genom åren. Inga åtgärder för att undvika dessa har gjorts tidigare. Vi har nu börjat kartlägga de vanligaste orsakerna till vattenskador och vi kommer att vidta åtgärder för att förebygga dessa vattenskador framåt. De flesta av problemen är från byggtiden.

Under hösten 2020 påbörjade vi stamspolning av samtliga lägenheter. Vi kunde inte spola alla lägenheter pga problem med några av rören som behöver åtgärdas innan vi kan fortsätta. Flera lägenheter har fått vattenvarnare under diskbänken och när arbetet är färdig ska alla lägenheter ha ny tätning i köksavloppet och vattenvarnare under diskbänken. Vi kommer också sätta fast eller ersätta alla S-kopplingar under hyllan på diskbänken, denna koppling har varit orsak till flera vattenskador genom åren. Kostnad förväntas blir ca 200 000 kr.



### **Fönsterrenoveringar**

De höga fönsterpartierna högst upp i husen anser vara i så dåligt skick att det inte lönar sig att måla dem. Föreningen kommer byta samtliga små sidofönster och alla ytterbågar i de höga fönsterpartierna till kompositmaterial med aluminiumbegräddning. Efter en offerttrunda har föreningen **beställt jobbet från Mir Gruppen AB**. De har egen fabrik och kan leverera hela arbetet från början till slut. Arbetet är planerat till 2021. Kostnad för projektet förväntas vara ca 1,2 miljoner.

Vi har gällande avtal med Penselkompaniet. Arbetet är på paus pga corona. I avtalet har vi tagit bort fönster bakom balkonginglasningar samt de höga fönsterpartierna. Vi har inget akut läge längre pga åtgärder som redan är utförda eller som är på gång med Mir Gruppen AB. Föreningen kommer inte längre använda fönsterkonsult FK-Gruppens tjänster vid fönsterrenoveringar. Styrelsen kommer titta på olika alternativ för hur vi går vidare med projektet av fönsterrenoveringar.

### **Fasader**

Under våren 2020 upptäcktes det att fasaden under takfot i hus 16 var skadad. Pga byggfel hade vatten trängt in i fasaden vid takfoten. Ventilationsmellanrummet var alldeles för stort och under vissa vindförhållanden kunde regn tränga in i väggen. Provisorisk lagning gjordes under våren 2020. Styrelsen har via en besiktningsman från Condo Consult genomfört en undersökning av samtliga fasader. Undersökningen gjordes i juli 2020 och den påvisade inga stora problem, husen och fasaden ser bra ut. Under 2021 kommer föreningen att reparera entréfasaden i hus 16 och några mindre reparationer kommer att göras på kritiska punkter i samtliga hus. Plåtlistor har installerats i takfot i hus 10, 12 och 16 (till en kostnad på 11 200 kr) för att undvika samma problem som i hus 16. Hus 14 har redan plåtlist installerad sedan tidigare. Kostnad för fasadrenovering väntas vara ca 300 000 kr.

### **WC och Dusch i städrummet i hus 16**

Vi kommer att bygga toalett och dusch i städrummet i hus 16. Föreningen har saknat toalett som arbetare kan använda. Samtidig gör vi en dusch så att det blir enklare för boende att renovera sina badrum när man har möjlighet att använda föreningens dusch. Kostnad ca 100 000 kr.

### **OVK (obligatorisk ventilations kontroll)**

2021 kommer föreningen göra OVK och samtidig installera fuktstyrda don i badrummen i lägenheter som är under 70 kvm. Små lägenheter är överventilerade och det leder till en kall känsla och högre värmekostnader. Vi kommer även justera luftflödet i samtliga lägenheter. Efter justeringen ska vi ha rätt luftflöde och spiskåporna ska fungera bättre. Kostnad väntas vara ca 150 000kr

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                                  | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |                    |
| Tidigare års balanserade resultat                                                | -881 967           |
| Årets resultat                                                                   | 262 607            |
|                                                                                  | <hr/>              |
|                                                                                  | -619 360           |
| <br>Styrelsen föreslår följande disposition:                                     |                    |
| Att disponera                                                                    | -619 360           |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 485 541            |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -221 473           |
|                                                                                  | <hr/>              |
| Balanserat resultat efter disposition                                            | -355 292           |
| <br><b>Fond för yttre underhåll</b>                                              |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                                          | 4 912 746          |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | -264 069           |
|                                                                                  | <hr/>              |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut                         | 4 648 677          |

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

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |             |             |
| Byggnader och ombyggnader                                                      | 8   | 93 199 772  | 95 099 161  |
| Mark                                                                           |     | 24 000 000  | 24 000 000  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 239 889     | -           |
|                                                                                |     | 117 439 661 | 119 099 161 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 117 439 661 | 119 099 161 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |             |             |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |     | 147 378     | 331         |
| Avräkningskonto HSB                                                            |     | 300 837     | 2 273 122   |
| Övriga fordringar                                                              | 10  | 55          | 14 925      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11  | 93 537      | 123 267     |
|                                                                                |     | 541 807     | 2 411 645   |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 12  | 2 923 946   | 8 033       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 3 465 753   | 2 419 678   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | 120 905 414 | 121 518 839 |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 6 591 123                         | 6 748 577                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -3 225 860                        | -3 637 567                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -485 541                          | -909 300                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -151 544                          | -146 552                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -1 899 388                        | -1 809 000                        |
|                                            |            | <u>-5 762 333</u>                 | <u>-6 502 419</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>828 790</b>                    | <b>246 158</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 2 749                             | 8 105                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -568 932                          | -727 503                          |
|                                            |            | <u>-566 183</u>                   | <u>-719 398</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>262 607</b>                    | <b>-473 240</b>                   |

90.

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 64 022 200         | 64 022 200         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 912 746          | 5 573 289          |
|                                              |            | <u>68 934 946</u>  | <u>69 595 489</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad resultat                          |            | -881 967           | -1 069 271         |
| Årets resultat                               |            | 262 607            | -473 240           |
|                                              |            | <u>-619 360</u>    | <u>-1 542 511</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>68 315 586</u>  | <u>68 052 978</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 21 459 060         | 51 466 264         |
|                                              |            | <u>21 459 060</u>  | <u>51 466 264</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 30 015 625         | 1 032 706          |
| Leverantörsskulder                           |            | 313 364            | 347 118            |
| Skatteskulder                                |            | 6 189              | 3 323              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 795 590            | 616 450            |
|                                              |            | <u>31 130 768</u>  | <u>1 999 597</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>120 905 414</u> | <u>121 518 839</u> |

## 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.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Avskr. plan</i>   | <i>%</i> | <i>Slutår</i> |
|------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Komponentavskrivning | 1,7      | 2121          |

#### 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 21,4%. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 953 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

#### Övriga bokslutskommentarer

|                                                     | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 70 950         | 69 052         |
| Mötesarvode                                         | 55 550         | 40 700         |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 2 000          | 2 000          |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 1 000          | 1 000          |
| Utbildning och konferenser                          | 3 750          | 7 500          |
| Sociala kostnader                                   | 33 673         | 24 179         |
|                                                     | <b>166 923</b> | <b>144 431</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 6 003 714        | 5 894 388        |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 206 393          | 201 687          |
| Försäkringsersättning              | -                | 357 902          |
| Intäkter el                        | 227 123          | 266 686          |
| Övriga intäkter                    | 153 893          | 27 914           |
|                                    | <b>6 591 123</b> | <b>6 748 577</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 340 337          | 366 550          |
| Löpande underhåll     | 423 539          | 545 290          |
| El                    | 609 533          | 590 275          |
| Uppvärmning           | 297 683          | 566 799          |
| Vatten                | 231 779          | 231 757          |
| Sophämtning           | 187 315          | 138 237          |
| Fastighetsförsäkring  | 38 786           | 35 260           |
| Städning              | 60 189           | 63 702           |
| Förvaltningskostnader | 432 612          | 412 947          |
| Extern revision       | 10 250           | 9 763            |
| Personalkostnader     | 159 423          | 144 431          |
| Kabel-TV              | 163 031          | 162 804          |
| Bredband              | 3 965            | 4 846            |
| Vinterskötsel         | 47 785           | 144 223          |
| Övrig drift           | 219 633          | 220 683          |
|                       | <b>3 225 860</b> | <b>3 637 567</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 446 791        | 97 704         |
| Utfört underhåll installationer       | -              | 443 751        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | -              | 264 964        |
| Utfört underhåll mark                 | -              | 102 881        |
| Utfört underhåll övrigt               | 38 750         | -              |
|                                       | <b>485 541</b> | <b>909 300</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|           | 2020             | 2019             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 899 388        | 1 809 000        |
|           | <b>1 899 388</b> | <b>1 809 000</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | 24           | 4 227        |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 482        | 3 770        |
| Övriga ränteintäkter              | 243          | 108          |
|                                   | <b>2 749</b> | <b>8 105</b> |

90

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 568 193        | 724 856        |
| Övriga räntekostnader                   | 739            | 2 647          |
|                                         | <b>568 932</b> | <b>727 503</b> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 107 894 975        | 103 827 497        |
| -Årets anskaffningar                                  | -                  | 4 067 478          |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>107 894 975</b> | <b>107 894 975</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -12 795 814        | -10 986 815        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 899 389         | -1 808 999         |
|                                                       | <b>-14 695 203</b> | <b>-12 795 814</b> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader</b>                  | <b>93 199 772</b>  | <b>95 099 161</b>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 74 000 000         | 74 000 000         |
| Byggnader - lokaler                                   | 756 000            | 756 000            |
|                                                       | <b>74 756 000</b>  | <b>74 756 000</b>  |
| Mark - bostäder                                       | 23 200 000         | 23 200 000         |
| Mark - lokaler                                        | 680 000            | 680 000            |
|                                                       | <b>23 880 000</b>  | <b>23 880 000</b>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <b>98 636 000</b>  | <b>98 636 000</b>  |

## Not 9 Pågående nyanläggningar

|                                          | 2020-12-31     | 2019-12-31 |
|------------------------------------------|----------------|------------|
| Vid årets början                         | -              | 292 120    |
| Årets anskaffningar                      | 239 889        | 3 775 358  |
| Omklassificeringar, Värmeåtervinnig 2019 | -              | -4 067 478 |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>239 889</b> | <b>-</b>   |

## Not 10 Övriga fordringar

|                                | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto                    | 55         | -             |
| Övriga kortfristiga fordringar | -          | 14 925        |
|                                | <b>55</b>  | <b>14 925</b> |



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 40 707        | 40 668         |
| Fastighetsförsäkring  | 46 970        | 38 786         |
| El                    | 811           | -              |
| Övrigt                | 5 049         | 43 813         |
|                       | <b>93 537</b> | <b>123 267</b> |

### Not 12 Kassa och bank

|               | 2020-12-31       | 2019-12-31   |
|---------------|------------------|--------------|
| Handelsbanken | 2 915 889        | -            |
| SBAB          | 8 057            | 8 033        |
|               | <b>2 923 946</b> | <b>8 033</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta% | Konv.datum | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------|------------|--------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 336427     | 1,42   | 2023-12-01 | 11 446 341        | 11 446 341        |
| Nordea       | 51474      | 1,20   | -          | -                 | 13 520 744        |
| Nordea       | 7410       | 1,20   | 2021-11-17 | 10 043 065        | 10 043 065        |
| Nordea       | 32711      | 0,60   | 2024-08-21 | 10 012 719        | 10 012 719        |
| SBAB         | 26481775   | 1,16   | -          | -                 | 7 476 101         |
| Nordea       | 43234      | 0,39   | 2021-11-19 | 19 972 560        | -                 |
|              |            |        |            | <b>51 474 685</b> | <b>52 498 970</b> |

|                                |                    |                   |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nästa års beräknade amortering | -800 000           | -1 032 706        |
| Nästa års omsättningar         | -29 215 625        | -                 |
| <b>Kortfristig del</b>         | <b>-30 015 625</b> | <b>-1 032 706</b> |

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>21 459 060</b> | <b>51 466 264</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 47 474 685 | 47 335 440 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|

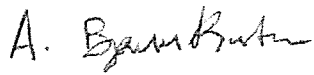
### Fastighetsinteckningar

|                                                | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 64 264 059 | 64 264 059 |
| Varav obelånade                                | -          | -          |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | 64 264 059 | 64 264 059 |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 527 301        | 480 560        |
| Upplupna räntekostnader                             | 30 431         | 24 126         |
| Upplupen el                                         | 70 053         | 68 829         |
| Upplupen värme                                      | 30 902         | 29 151         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 136 903        | 13 784         |
|                                                     | <b>795 590</b> | <b>616 450</b> |

Järfälla 2021-03-22



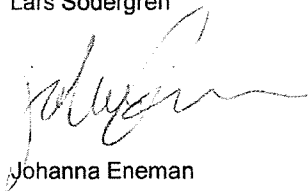
Konstantinos Alexandros Kastanas



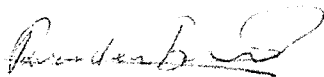
Lars Södergren



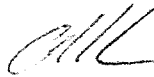
Emma Rulli Lindberg



Johanna Eneman



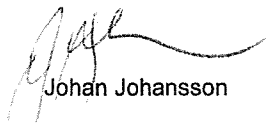
Richard van den Brink



Luka Cvijetic



Ari Tolvanen

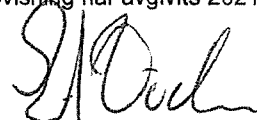


Johan Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-13.



Robert Andersson  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf, org.nr. 769604 - 8326

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 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 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 inhämtats 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 Källtorp för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

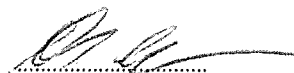
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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 13 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Robert Andersson

Av föreningen vald revisor