

Årsredovisning för  
**Brf Hedenbacken Mindre 24**  
702002-9869

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Noter                        | 9-12        |
| Underskrifter                | 13          |

Styrelsen för Brf Hedenbacken Mindre 24 (702002-9869) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hedenbacken Mindre 24 i Stockholms kommun, med adress Kommendörgatan 8. Hedenbacken Mindre 24 byggdes år 1975. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <b>Antal</b> | <b>Benämning</b>        | <b>Total yta (kvm)</b> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 79           | Lägenheter, bostadsrätt | 9 331                  |
| 1            | Lokaler, hyresrätt      | 124                    |
| 52           | Antal garageplatser     | 1 340                  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-03 genom poströstning. Till stämman inkom medlemmarna med 51 poströster.

Styrelsen har utgjorts av:

| <b>Namn</b>      | <b>Roll</b> |
|------------------|-------------|
| Anita Sundén     | Ledamot     |
| Barbro Thorblad  | Ledamot     |
| Emma Sandberg    | Ledamot     |
| Göran P Larson   | Ledamot     |
| Göran Stäck      | Ledamot     |
| Johan Engström   | Ledamot     |
| Clara Ribbenberg | Ledamot     |
| Justus Leistén   | Ledamot*    |
| Tomas G Olsson   | Ordförande  |

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Johan Engström, Emma Sandberg, Anita Sundén och Göran Stäck.

\*Justus Leistén lämnade styrelsen i december 2021, då han flyttade från föreningen.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Anita Sundén, Barbro Thorblad, Johan Engström, Tomas G Olsson och Göran Stäck två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Fredrik Sylvan och Leif Lüscher.

Valberedningen har utgjorts av Klas Karlsson, Suzanne Ahlzén-Markai och Therese Nisbeth.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2021      | OVK. Byte av fönster mot takterrassema. Installation av bevakningskameror samt av ytterligare femton laddboxar.   |
| 2020      | Genomgripande renovering av poolen. Målning av dörrar mot gatan och gården.   |
| 2019      | Ny energisnål garagebelysning samt installation av tio laddboxar  |
| 2018      | Nytt lås- och porttelefonsystem inkl. bokning av tvättstuga och föreningslokal, Ozonaggregat i samtliga soprum  |
| 2017      | Indragning av el till garaget som förberedelse för laddboxar  |
| 2016      | Renovering av grovsoprum  |
| 2015      | Installation av fibernät i fastigheten  |
| 2014      | Byte av samtliga ventilationsaggregat. Uppgradering av samtliga hissar. Ventilationsgenomgång inkl. OVK   |
| 2012      | Installation av hissar i tre soprum. Byte radiatorventiler  |
| 2011      | Renovering av tvättstugan med nya ytskikt och byte av samtliga maskiner.  |
| 2010      | Garaget belagt med gjutasfalt. Målning av gångar i källaren och garaget. Målning och uppräschning av pool, träningslokal, duschutrymmen samt föreningslokal   |
| 2007–2009 | Installation av bergvärme, isolering av garagetak och ny trädgårdsanläggning inkl. värme i gårdsgångar. Byte av samtliga stammar samt ombyggnad av avvattning från tak och terrasser samt ny fasadputs. |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd   |
|------|--|
| 2022 | Byte av värmepumpar. Byte av radiatorventiler i flera lägenheter. Rensning av ventilationskanaler, byte av luftfilter och installation av ny frånluftsfläkt. |
| 2023 | Renovering av trapphusen och renovering eller byte av vikkfönster.   |

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 119 st. Under året har 9 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118 st. 

## Väsentliga Avtal

Föreningens avtal under året:

| <b>Avtalstyp</b>      | <b>Leverantör</b>                     |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel     | Åkerlunds Fastighetsservice AB        |
| Tak och snöröjning    | Ahlins Plåt AB                        |
| Laddstationer         | Eways AB                              |
| Ventilation           | AB Franska Bukten                     |
| Bredband              | Obenetwork AB                         |
| VVS                   | Carl Hanssons Rör & Värme AB          |
| EI                    | Installationskompaniet AB             |
| Hisskötsel            | Hissgruppen AB                        |
| Brandsäkerhet         | Brandsäkra Norden AB                  |
| Värmepumpar           | KG Karlsson Rörledningsfirma AB       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes under hösten 2021. Åtgärder för att komma till rätta med de brister som framkommit vid kontrollen har vidtagits under senhösten 2021 och vintern 2022. Fönstren mot takterrasserna har bytts i tio lägenheter. Övervakningskameror har installerats i portgången och i entréerna till alla fem trappuppgångar. Ytterligare 15 laddboxar har installerats i garaget utöver de redan 10 befintliga.

| <b>Nyckeltal 2021</b>  | <b>Hedenbacken</b>      | <b>Tumregler</b> |              |
|--|-------------------------|------------------|--------------|
|  |                         | <b>Bra</b>       | <b>Sämre</b> |
| Driftskostnader i förhållande till den totala ytan   | 394 kr/m <sup>2</sup>   | 250              | 450          |
| Räntekostnader i förhållande till intäkterna   | 1,69 %                  | 15 %             | 35 %         |
| Skuldsättningsgrad,<br>Lån i förhållande till ytan   | 2 371 kr/m <sup>2</sup> | 5 000            | 10 000       |
| Räntekänslighet, lån i förhållande till intäkterna   | 3,63 ggr                | 5                | 15           |
| Underhålls och amorteringsutrymme<br><i>Årets resultat före avskrivningar och underhåll i förhållande till intäkterna.</i> | 39 %                    | >30              | <30          |
| Avgifter per m <sup>2</sup> (bostadsyta)   | 523 kr/m <sup>2</sup>   |                  |              |

### Flerårsöversikt

|                                  | 2021   | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 7 044  | 6 960  | 6 906 | 6 790 | 6 824 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -3 017 | -1 906 | 201   | 549   | 178   |
| Soliditet (%)                    | 53,4   | 57,7   | 57,8  | 55,2  | 55,0  |

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems<br>-insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|--|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                   | 48 400 000           | 2 833 820                      | -13 173 990            | -1 905 921        | 36 153 909        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      | 747 564                        | -747 564               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |                      |                                | -1 905 921             | 1 905 921         |                   |
| Årets resultat                               |                      |                                |                        | -3 016 703        | -3 016 703        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>           | <b>48 400 000</b>    | <b>3 581 384</b>               | <b>-15 827 475</b>     | <b>-3 016 703</b> | <b>33 137 206</b> |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr        |
|---|--------------------|
| <i>Förslag till resultatdisposition</i> |                    |
| Balanserat resultat                     | -15 827 475        |
| Årets resultat                          | -3 016 703         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>-18 844 178</b> |
| Avsättning till yttre fond              | 747 564            |
| Balanseras i ny räkning                 | -19 591 742        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-18 844 178</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. ✓

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                     | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 7 044 205                         | 6 959 961                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |            | <b>7 044 205</b>                  | <b>6 959 961</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 3          | -7 385 407                        | -6 317 597                        |
| Övriga externa kostnader                               | 4          | -100 972                          | -110 593                          |
| Personalkostnader                                      | 5          | -109 789                          | -96 644                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |            | -2 386 675                        | -2 205 984                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <b>-9 982 843</b>                 | <b>-8 730 818</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <b>-2 938 638</b>                 | <b>-1 770 857</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 41 030                            | 39 165                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |            | 651                               | 617                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |            | -119 746                          | -174 846                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <b>-78 065</b>                    | <b>-135 064</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <b>-3 016 703</b>                 | <b>-1 905 921</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <b>-3 016 703</b>                 | <b>-1 905 921</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <b>-3 016 703</b>                 | <b>-1 905 921</b>                 |

✓

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 55 785 966        | 57 946 770        |
| Inventarier                                  | 7          | 1 333 704         | 1 141 506         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 57 119 670        | 59 088 276        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>57 119 670</b> | <b>59 088 276</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | -                 | 9 314             |
| Övriga fordringar                            |            | 652 357           | 19 921            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 123 513           | 126 894           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 775 870           | 156 129           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 4 185 529         | 3 370 170         |
| Summa kassa och bank                         |            | 4 185 529         | 3 370 170         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 961 399</b>  | <b>3 526 299</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>62 081 069</b> | <b>62 614 575</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 48 400 000        | 48 400 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 581 384         | 2 833 820         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 51 981 384        | 51 233 820        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -15 827 475       | -13 173 990       |
| Årets resultat                               |            | -3 016 703        | -1 905 921        |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -18 844 178       | -15 079 911       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>33 137 206</b> | <b>36 153 909</b> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 8          | 25 600 000        | 25 600 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 142 412         | 269 016           |
| Skatteskulder                                |            | 3 950             | 1 580             |
| Övriga skulder                               |            | 2 580             | 2 040             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 194 921         | 588 030           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 28 943 863        | 26 460 666        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>62 081 069</b> | <b>62 614 575</b> |

✓



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -3 016 703                        | -1 905 921                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 2 386 675                         | 2 205 984                         |
|   | <u>-630 028</u>                   | <u>300 063</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-630 028</b>                   | <b>300 063</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning/Minskning av rörelsefordringar   | -619 742                          | 45 433                            |
| Ökning/Minskning av rörelseskulder  | 2 483 198                         | 22 238 321                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 233 428</b>                  | <b>22 583 817</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -418 069                          | -23 495                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-418 069</b>                   | <b>-23 495</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -                                 | -1 000 000                        |
| Omrubricering av lån  | -                                 | -22 600 000                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          | <b>-23 600 000</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>815 359</b>                    | <b>-1 039 678</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>3 370 169</b>                  | <b>4 409 847</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>4 185 528</b>                  | <b>3 370 169</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

För föreningens fastighet betalas kommunal fastighetsavgift för lägenheter enligt faställt belopp per lägenhet och statlig fastighetsskatt för lokaler enligt 1% av taxeringsvärdet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%              | (1%)                |
| Ombyggnad fastighet          | 3,3%-5%         | (3,3%-5%)           |
| Byggnadsinventarier          | 5%              | (5%)                |
| Inventarier                  | 20%             | (20%)               |
| Installationer               | 14%             |                     |
| Konst/skulpturer             | 0%              | (0%)                |

Installationer skrivs av med 14% från och med år 2021 som en anpassning till nyttjande- och avtalstid.

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 4 881 739        | 4 876 247        |
| Hyror - garage                         | 1 596 143        | 1 563 214        |
| Hyror - lokaler                        | 508 580          | 454 974          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 9 275            | 14 330           |
| Övriga rörelseintäkter                 | 48 468           | 51 196           |
|  | <b>7 044 205</b> | <b>6 959 961</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 258 696          | 274 083          |
| Städning   | 281 384          | 269 418          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 152 512          | 222 566          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 212 327          | 126 287          |
| Snöröjning                                       | 74 905           | 14 429           |
| Reparationer                                     | 372 167          | 175 847          |
| El   | 761 664          | 481 144          |
| Uppvärmning                                      | 838 845          | 761 621          |
| Vatten   | 128 643          | 124 305          |
| Sophämtning                                      | 217 101          | 164 896          |
| Pool   | 123 095          | 50 308           |
| Försäkringspremie                                | 103 926          | 100 121          |
| Självrisk  | -                | 1 500            |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 115 261          | 112 891          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 107 820          | 107 820          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 22 625           | 44 312           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 104 060          | 99 540           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 136 663          | 100 309          |
| Ekonomisk/teknisk förvaltning utöver avtal       | 1 800            | 1 080            |
| Övriga externa tjänster                          | 26 446           | 42 248           |
|  | <b>4 039 940</b> | <b>3 274 725</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 59 592           | 100 452          |
| Installationer                                   | 14 300           | 7 325            |
| Brandskydd                                       | 36 575           | -                |
| Värme  | 86 357           | 49 066           |
| El   | 60 053           | 12 080           |
| Lås  | 47 500           | -                |
| Fönster  | 3 041 090        | 14 063           |
| Poolreovering                                    | -                | 2 859 886        |
|  | <b>3 345 467</b> | <b>3 042 872</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>7 385 407</b> | <b>6 317 597</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2021           | 2020           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon | 30 759         | 38 080         |
| Konsultarvode   | 32 213         | 34 513         |
| Revisionarvode  | 38 000         | 38 000         |
| <b>Summa</b>    | <b>100 972</b> | <b>110 593</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                          | 2021           | 2020          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode           | 94 600         | 94 600        |
| Sociala kostnader        | 14 674         | 958           |
| Övriga personalkostnader | 515            | 1 086         |
| <b>Summa</b>             | <b>109 789</b> | <b>96 644</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ej heller under föregående år.

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 25 481 200        | 25 481 200        |
| -Ombyggnad                              | 55 544 059        | 55 544 059        |
| -Mark                                   | 4 785 000         | 4 785 000         |
|   | 85 810 259        | 85 810 259        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -27 863 489       | -25 702 685       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 160 804        | -2 160 804        |
|   | -30 024 293       | -27 863 489       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>55 785 966</b> | <b>57 946 770</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 131 600 000       | 131 600 000       |
| Mark                                    | 242 182 000       | 242 182 000       |
|   | 373 782 000       | 373 782 000       |
| Bostäder                                | 363 000 000       | 363 000 000       |
| Lokaler                                 | 10 782 000        | 10 782 000        |
|   | 373 782 000       | 373 782 000       |

## Not 7 Inventarier

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 1 558 059        | 1 534 564        |
| -Nyanskaffningar                        | 418 069          | 23 495           |
|   | <u>1 976 128</u> | <u>1 558 059</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -416 553         | -371 373         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -225 871         | -45 180          |
|   | <u>-642 424</u>  | <u>-416 553</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 333 704</b> | <b>1 141 506</b> |

I posten inventarier ingår en skulptur inköpt för 40.001 kr som ej skrivs av.

Som inventarier redovisas inventarier och installationer i form av passer-och låssystem, laddstationer, trygghetskameror etc.

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2021-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2020-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB-bolån  | rörligt lån                    | 0,47% | 15 000 000                | -                        | 15 000 000                |
| SEB-bolån  | 2022-09-28                     | 0,29% | 1 600 000                 | -                        | 1 600 000                 |
| SEB-bolån  | rörligt lån                    | 0,47% | 6 000 000                 | -                        | 6 000 000                 |
| SEB-bolån  | 2022-07-28                     | 0,62% | 3 000 000                 | -                        | 3 000 000                 |
|            |                                |       | <b>25 600 000</b>         | <b>-</b>                 | <b>25 600 000</b>         |

Kortfristiga skulder 25 600 000 kr

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Not 9 Ställda säkerheter

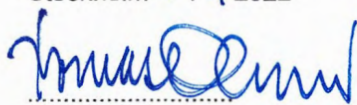
|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 51 565 000        | 51 565 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>51 565 000</b> | <b>51 565 000</b> |

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

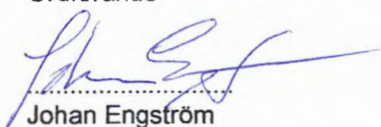
Ingen större påverkan sker i verksamheten på grund av Covide-19 eller kriget i Ukraina

## Underskrifter

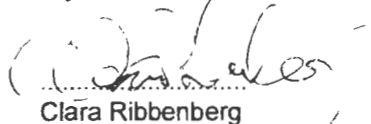
Stockholm 27 / 4 2022



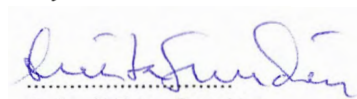
Tomas G Olsson  
Ordförande



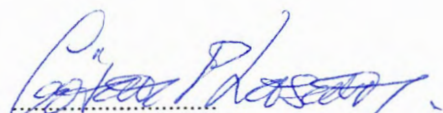
Johan Engström  
Styrelseledamot



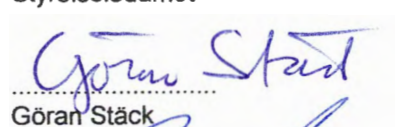
Clära Ribbenberg  
Styrelseledamot



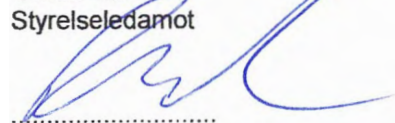
Anita Köhler Sundén  
Styrelseledamot



Göran P Larson  
Styrelseledamot



Göran Stäck  
Styrelseledamot

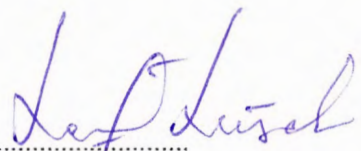


Emma Åsander Sandberg  
Styrelseledamot



Barbro Thorblad  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2022



Leif Lusch  
Auktoriserad revisor



Fredrik Sylvan  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen

**Hedenbacken Mindre 24**, org.nr

702002-9869

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24 för år 2021.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

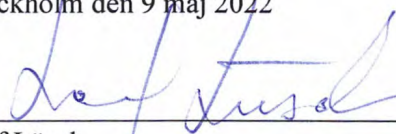
### *Revisorns ansvar*

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.

Stockholm den 9 maj 2022



Leif Lusch  
Auktoriserad revisor



Fredrik Sylvan  
Förtroendevald revisor

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.