

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Carl Martin Thörner	Ordförande	Ordförande från årsstämman 2021
Bengt Joakim Arvhammar	Ledamot	
Zara Julia Bjerleus	Ledamot	
Monika Franzon	Ledamot	
Eva Alice Holmberg	Ledamot	
Barbro Elisabeth Thorsson	Ledamot	
Janette Petra Uhlin	Ledamot	
Olle Edsmar	Suppleant	
Anna Sahlholm	Suppleant	Ordförande fram till årsstämman 2021
Emelie Katarina Smedslund	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Simon Alderborn
Stefan Gideon

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	1951	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

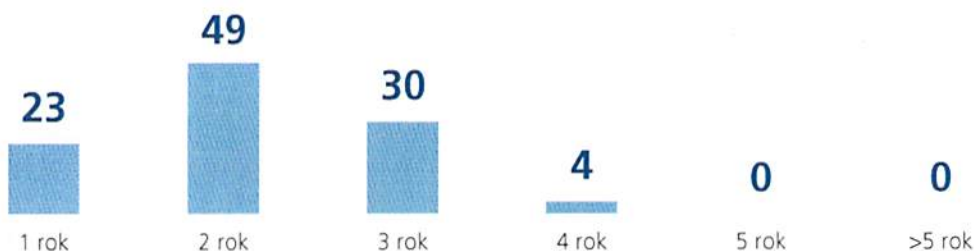
Fastigheten bebyggdes 1950 - 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 957 m², varav 6 365 m² utgör boyta och 592 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 2012, Lovina Redovisning	82 m ²	2019-09-30
Lokal 2016, Huddinge kommun	247 m ²	2021-07-31
Motiva		
Lokal 2020, Huddinge Kommun	106 m ²	2021-08-31
HSL		
Lokal 2021, UniBelt AB	22 m ²	2020-01-31
Förråd 3013, Svensk AD	0 m ²	
Byggentreprenör AB		
Förråd 3014, J. Johansson	12 m ²	2019-11-30
Förråd 3017, L. Öhlund	10 m ²	2019-05-01
Förråd 3019, P. Andersson	98 m ²	Tillsvidare 3 mån uppsägningstid
Förråd 3020, M. L.	15 m ²	Tillsvidare 3 mån uppsägningstid
Dekorationsmåleri		

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grovsoprum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Sorteringsrum	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Soprum för hushållssopor	Delas med grannföreningen Justeringsmannen
Tvättstugor	3st. Port 4, 12 och 18.
Trädgårdsrum	Särskild behörighet på nyckeltagg krävs, kontakta styrelsen för tillgång

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades januari 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Solcellsanläggning	2020	
Byte belysning trapphus och tvättstugor	2020	
Energideklaration	2019	
Lekplatsbesiktning	2019	
Fönsterrenovering	2019	
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner	2019	
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2018	
El dokumentation elcentraler	2018	
Utbyte av alla portar på framsidan	2018	
Anläggning av nya p-platser	2018	
Blästring och rengöring av balkonger	2018	
Ny ventilation i en av lokalerna	2018	
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning	2017	
Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen	2017	
Takrenovering	2017	
Nya utegrillar och trädgårdsbord	2017	
Dammbindning källargolv DV 4–20	2016 - 2017	
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet.	2016	
Viss renovering av balkonger i markplan.	2016	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Entréramper lagade.	2016	
Fällning av 6 träd på innergården.	2016	
Åtgärd av burspråksfönster.	2016	
Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.	2016	
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna.	2016	
Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK.	2015	



Utfört underhåll	År	Kommentar
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan.	2014	
Föreningens burspråk renoverades.	2014	
Nya fönster sattes in.		
Ny markduk och grus samt trädgårdsskötsel på parkeringen bakom port 2 och 4.	2014	
Källartrapporna renoverades.	2014	
Ny förbättrad belysning på gården.	2014	
Takarbeten. Skorstenar lagades.	2013	
Snörasskydd utbytta.		
Renovering av samtliga tvättstugor	2012	
Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m.	2004 - 2005	Stambyte utfört av HUGE
Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning.		

Planerat underhåll	År
Injustering och byte av radiatorventiler	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022
Renovering av lekplats	2022
Ommålning av trapphus	2022
Högtrycksspolning av dagvattenledningar	2022
Byte av förrådsväggar	2023
Ommålning ventilationshuvar	2024
Underhåll fjärrvärmecentraler	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare
Driftia AB	Teknisk förvaltare
SRV	Sophantering
Nitext	Gräsklippning/Snöskottning
FemtioFemPlus	Trädgårdsskötsel
Aimo Park Sweden	Parkeringsövervakning
FemtioFemPlus	Städning

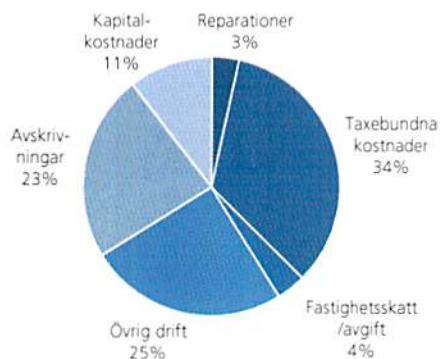
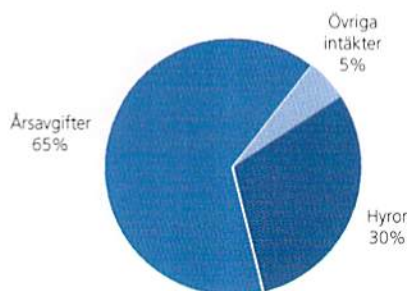
Handwritten mark

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 430 021	7 479 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 456 974	4 587 252
Finansiella intäkter	16 259	16 170
Minskning kortfristiga fordringar	108 766	1 476 406
Ökning av kortfristiga skulder	452 753	0
	5 034 752	6 079 827
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 757 596	3 474 148
Finansiella kostnader	598 070	608 905
Ökning av materiella anläggningstillgångar	168 563	1 315 113
Minskning av långfristiga skulder	150 177	138 724
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 592 436
	4 674 407	7 129 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 790 366	6 430 021
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	360 345	-1 049 498

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har i år, liksom året innan, påverkats av pandemin på flera sätt. Årsstämman fick hållas helt digitalt och med möjlighet till poströstning. De laddplatser för elbilar som i skrivande stund (januari 2022) börjar bli klara försenades på grund av leveransförseningar, vilket varit en följdfekt av pandemin. Även arbetet med den efterlängtnade upprustningen av lekplatsen försenades, då leverantörer inte kunnat lämna offerter omfattande lekplatsutrustning med långa leveranstider.

Skötseln av vår utemiljö har som tur är kunnat göras som planerat. Under våren anlätade vi arborister för att se över träden på vår fastighet, och även för att åtgärda de träd där det fanns risk att grenar kunde falla ner och skada människor, huset eller bilar. Våra sedvanliga städdagar har kunnat hållas ungefär som vanligt. Vid höstens städdag forslades även ett antal övergivna cyklar bort från cykelrum och gård, vilket förhoppningsvis ska lämna bättre utrymme.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	496	491	500
Hyror/m ² hyresrättsyta	914	918	928	955
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 469	4 495	4 519	4 705
Elkostnad/m ² totalyta	36	41	25	43
Värmekostnad/m ² totalyta	170	152	160	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	88	88	87
Soliditet (%)	73	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 207	-750	-3 134	-2 516
Nettoomsättning (tkr)	4 282	4 252	4 229	4 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 365 m² bostäder och 592 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 183 451	0	0	71 183 451
Upplåtelseavgifter	17 135 598	0	0	17 135 598
Fond för yttre underhåll	640 000	320 000	0	320 000
S:a bundet eget kapital	88 959 049	320 000	0	88 639 049
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 912 340	-320 000	-750 172	-13 842 168
Årets resultat	-1 206 673	-1 206 673	750 172	-750 172
S:a ansamlad förlust	-16 119 013	-1 526 673	0	-14 592 340
S:a eget kapital	72 840 036	-1 206 673	0	74 046 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 206 673
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 592 340
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
summa balanserat resultat	-16 119 013

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

16 734
-16 102 279

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 282 015	4 252 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 959	335 005
Summa rörelseintäkter		4 456 974	4 587 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 232 000	-2 915 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 127	-406 018
Personalkostnader	Not 6	-151 470	-152 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 324 240	-1 270 541
Summa rörelsekostnader		-5 081 837	-4 744 689
RÖRELSERESULTAT		-624 863	-157 437
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 259	16 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 070	-608 905
Summa finansiella poster		-581 811	-592 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 206 673	-750 172
ÅRETS RESULTAT		-1 206 673	-750 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	93 022 180	94 339 371
Pågående byggnation	Not 9	168 563	0
Inventarier	Not 10	4 112	11 161
Summa materiella anläggningstillgångar		93 194 855	94 350 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 194 855	94 350 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 405	9 005
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 587 449	1 241 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 910	227 231
Summa kortfristiga fordringar		1 712 764	1 477 423
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 429 470	5 413 231
Summa kassa och bank		5 429 470	5 413 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 142 234	6 890 654
SUMMA TILLGÅNGAR		100 337 089	101 241 186



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 319 049	88 319 049
Fond för yttre underhåll	Not 13	640 000	320 000
Summa bundet eget kapital		88 959 049	88 639 049
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 912 340	-13 842 168
Årets resultat		-1 206 673	-750 172
Summa ansamlad förlust		-16 119 013	-14 592 340
SUMMA EGET KAPITAL		72 840 036	74 046 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 738 191	20 387 834
Summa långfristiga skulder		25 738 191	20 387 834
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	154 672	5 655 206
Leverantörsskulder		420 799	75 249
Skatteskulder		419 388	410 696
Övriga skulder		20 966	38 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	743 037	627 317
Summa kortfristiga skulder		1 758 862	6 806 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 337 089	101 241 186

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomkomplett. för. K3	200 år	200 år
Stomkomplett. medl. K3	200 år	200 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Fasader/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port K3	40 år	40 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Utemiljö allmänt K3	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Solceller	30 år	30 år
Belysning Driftia EL	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 875 376	2 875 376
Hyror bostäder	496 280	496 280
Hyror lokaler momspliktiga	500 829	504 984
Hyror lokaler	66 000	66 000
Hyror parkering	183 470	183 500
Hyror förråd	100 246	75 546
Parkering	59 960	50 703
Öresutjämning	-145	-142
	4 282 015	4 252 247

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	163 723	158 948
	Extra statligt stöd	0	138 354
	Övriga intäkter	11 236	37 703
		174 959	335 005

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	193 815	193 815
	Fastighetsskötsel beställning	23 542	42 578
	Fastighetsskötsel gård beställning	173 156	83 821
	Snöröjning/sandning	81 280	37 676
	Städning entreprenad	128 872	106 345
	Hissbesiktning	6 833	0
	Myndighetstillsyn	17 320	1 242
	Gemensamma utrymmen	61 240	154
	Garage/parkering	186	0
	Gård	3 617	12 612
	Serviceavtal	5 939	5 939
	Förbrukningsmateriel	13 250	15 044
	Brandskydd	8 055	0
		717 104	499 226
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 496	0
	Brf Lägenheter	0	5 647
	Lokaler	5 373	8 019
	Tvättstuga	9 924	34 411
	Sophantering/återvinning	18 399	0
	Vind	551	0
	Entré/trapphus	674	5 518
	Lås	7 242	1 065
	VVS	17 082	26 751
	Ventilation	61 475	11 855
	Elinstallationer	31 880	63 210
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 697	66 315
	Tak	18 541	2 846
	Mark/gård/utemiljö	9 413	6 607
	Skador/klotter/skadegörelse	1 053	1 926
	Vattenskada	1 624	0
		195 422	234 170
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	16 734	0
		16 734	0

M

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
forts	Taxebundna kostnader		
	El	250 636	285 649
	Värme	1 185 597	1 055 826
	Vatten	151 976	141 993
	Sophämtning/renhållning	328 347	310 176
	Grovsopor	4 054	10 711
		1 920 611	1 804 353
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 576	79 413
	Kabel-TV	70 752	70 468
	Bredband	15 516	20 042
		170 845	169 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	211 284	208 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 232 000	2 915 776

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	1 844
	Tele- och datakommunikation	5 382	5 370
	Juridiska åtgärder	110 975	138 821
	Inkassering avgift/hyra	3 674	7 650
	Revisionsarvode extern revisor	62 635	27 838
	Föreningskostnader	17 579	12 809
	Styrelseomkostnader	3 559	4 578
	Fritids- och trivselkostnader	1 433	1 897
	Förvaltningsarvode	139 324	136 355
	Administration	6 022	3 681
	Korttidsinventarier	9 185	0
	Konsultarvode	9 359	60 037
	Föreningsavgifter	4 999	5 140
		374 127	406 018

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 763	121 500
	Sociala kostnader	30 707	30 854
		151 470	152 354

KL

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Yttertak K3	37 038	37 038
	Fasader/balkonger K3	119 118	119 118
	Fönster/dörrar och portar K3	149 577	138 379
	Stomkomplettering förening K3	118 226	118 226
	Stomkomplettering medlem K3	124 458	124 458
	Stamledningar VA K3	414 822	414 822
	Värmesystem K3	28 530	16 642
	Luftbehandlingssystem K3	240 745	240 745
	Fastighetsel inkl. svagström K3	61 919	31 304
	Utemiljö allmänt K3	22 758	22 758
	Inventarier	7 049	7 049
		1 324 240	1 270 541

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 548 590	102 233 477
	Nyanskaffningar	0	1 315 113
	Utgående anskaffningsvärde	103 548 590	103 548 590
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 209 219	-7 945 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 317 191	-1 263 492
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 526 410	-9 209 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 022 180	94 339 371
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 277 070	22 277 070
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 169 000	63 169 000
	Taxeringsvärde mark	43 494 000	43 494 000
		106 663 000	106 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
	Lokaler	5 663 000	5 663 000
		106 663 000	106 663 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Laddstolpar	168 563	0
		168 563	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 465	52 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 465	52 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 304	-34 255
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 049	-7 049
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 353	-41 304
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 112	11 161

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	213 727	208 295
	Klientmedel hos SBC	1 360 896	1 016 789
	Inkasso	0	3 290
	Fordringar	12 826	12 812
		1 587 449	1 241 187

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	14 254	13 308
	Kabel-TV	18 126	17 687
	Upplupna intäkter fakturering	39 866	158 948
	Entreprenad	32 302	32 302
	Telekommunikation	5 038	0
	Bredband	2 324	4 986
		111 910	227 231

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	320 000	458 373
	Reservering enligt stadgar	320 000	320 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-458 373
	Vid årets slut	640 000	320 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2024-09-13
SBAB	2,490 %	10 366 240	10 453 485	2024-11-13
SBAB	1,270 %	5 526 623	5 589 555	2024-12-11
Summa skulder till kreditinstitut		25 892 863	26 043 040	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-154 672	-5 655 206	
		25 738 191	20 387 834	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 119 503 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	48 888	20 691
Värme	177 552	143 442
Vatten	12 848	11 985
Sophämtning	3 780	2 989
Extern revisor	34 797	0
Arvoden	81 263	80 000
Sociala avgifter	25 533	25 136
Ränta	1 958	221
Avgifter och hyror	350 197	342 854
Städning och fastighetsskötsel	6 221	0
	743 037	627 317

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I skrivande stund (januari 2022) har mycket lite hunnit hända efter verksamhetsåret 2021:s slut, men styrelsen är i färd med att färdigställa parkeringsplatser med laddboxar för elbilar. Styrelsen fortsätter även med förberedelser inför renovering av föreningens lekplats. Vidare planeras för ommålning av trapphusen under året.



Styrelsens underskrifter

Huddinge den 28 / 4 2022



Carl Martin Thörner
Ordförande



Bengt Joakim Arvhammar
Ledamot



Zara Julia Bjerleus
Ledamot



Monika Franzon
Ledamot



Eva Alice Holmberg
Ledamot

Barbro Elisabeth Thorsson
Ledamot



Janette Petra Uhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

5 / 6 2022

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, org. nr 769619-2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Gräddhyllan i Huddinge 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor