



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1961-05-01 och registrerades hos Länsstyrelsen 1961-09-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Läskapperet 8, Papphylsan 1, Pappersrullen 1 och Ritpapperet 1 i Vantörs församling, Stockholm (stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör).

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läskappret 8		1963
Pappersrullen 1		1963
Papphylsan 1		1963
Ritpapperet 1		1963

Totalt 4 objekt

Totalt ingår 94 bostäder som samtliga upplåts med bostadsrätt samt en central värmecentral i panncentralen och undercentraler till respektive huslänga.

För B-husens medlemmar finns separata garagebyggnader som är upplåtna med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalen ska skrivas om 2023.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9803
10	garageplatser	0
Totalt 104 objekt		9803

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 4 rok, 54 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Hellström	Ordförande	2021-01-01	
Rolf Wahman	Ledamot	2021-01-01	2021-06-07
Jader Bonilla Velez	Ledamot	2021-06-07	
Robert Persson	Ledamot	2021-01-01	
Martin Aderstedt	HSB-ledamot	2021-01-01	
Mathias Holtz	Ledamot	2021-01-01	
Carolina Anna C Mårtens	Ledamot	2021-01-01	
Johan Brunberg	Ledamot	2021-01-01	
Josefine Dahlqvist	Ledamot	2021-01-01	2021-06-07
Anders Gustaf B Larsson	Ledamot	2021-06-07	
Kristoffer Wänglund	Ledamot	2021-06-07	
Oskar Anjou	Ledamot	2021-01-01	2021-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Hellström, Anders Larsson, Carolina Mårtens och Johan Brunberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har från 2021-06-07 (konstituerande styrelsemöte) varit Per Hellström, Robert Persson och Kristoffer Wänglund. Teckning sker två i förening.

Revisorer har varit: Charlotte Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Helena Holmberg (sammankallande), Bastian Ericsson, Emma Rahm, och Mårten Koch, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På grund av den pågående pandemin genomfördes stämman helt med poströstning. 23 medlemmar poströstade. Utöver dessa var det 4 ogiltiga röster. Stämman gav enhälligt bifall till årsredovisning, revisionsberättelse, resultat- och balansräkning samt tillstyrkte ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från 1 april 2021. Styrelsen beslutade om att höja avgifterna med ytterligare 5% från 1 april 2022. Højningen sker dock instället från 1 juli 2022.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-14.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:

Byte av loppsstammar i kulvertar A-hus och C-längan.

Åtgärd (garanti) av asfaltering länga A2 genomfördes våren 2021.

Ersättningar för Brf ansvar för stambyten (i boendes regi) avseende tre adresser utbetalat.

Dränering D-hus: Styrelsen beslutade våren 2021 efter omfattande besiktningar och undersökningar 2020-2021 att dränera D-längorna. HSB anlitas för att hjälpa till med upphandling och stöd. Dränering av dessa tre hus är ett komplext projekt beaktat bland annat att det är trångt mellan hus och garage samt på gavlar mot berg, behov att se till att det finns säkra tillträden och utrymningsvägar för boenden, balkonger på baksidan, behov att finna en bra lösning på avvattning av entrétak. Begäran om anbud gick ut i oktober 2021. Arbetet med att utvärdera inkomna anbud, få svar på oklara frågor mm pågår (i början av 2022). Dräneringen kommer att bli det mest omfattande projekt som föreningen genomför sedan våra hus byggdes 1963-1964.

Informationsmöte: 7 september 2021 hölls ett informationsmöte om fastighetsunderhåll med både tillbakablick och framåtblick. En representant från HSB deltog för att tillsammans med styrelsen informera om dräneringsprojektet för D-husen.

Städdagar, slängning av grovsopor: 25 april hölls den återkommande städdagen som pga. pandemin genomfördes med viss distans. Ytterligare en städdag genomfördes på hösten den 17 oktober då boende även gavs tillfälle att slänga grovsopor i en inhyrd container.

Grannsamverkan: Vi deltar fortsatt i Grannsamverkan mot inbrott och där har Pia Wallentin varit huvudkontaktombud och Per Hellström kontaktperson.

Skyfall och översvämning: I slutet av maj och början av juni ledde skyfallsliknande regn till inträngning av vatten i källaren i B-husets gavellägenhet. Problemen kan härledas till brister i kapacitet och tillförlitlighet hos befintliga pumpar i B-husets dräneringssystem inklusive brister i installation av stuprörssilar och troligen bristande kapacitet hos kommunens dagvattensystem. Skyfallen ledde till omfattande vattenskador hos många flerfamiljshus såväl som fristående villor i hela Söderort. De undersökningar och besiktningar som genomförts har pekat på behov att göra om dräneringen på gaveln samt installera ett s.k. LOD-magasin (Lokalt omhändertagande av dräneringsvatten). Plan att genomföra dessa åtgärder i början av 2022.

Vattenskador: Under året har åter flera vattenskador inträffat. Kostnader för vattenskador är en återkommande utgift. Det är därför viktigt att boende är medvetna om skicket på sina installationer och känner till var man kan stänga av vattnet om olyckan är framme. Arbeta med uppföljning av den riskbesiktning av våtrum/stammar som genomfördes i december 2012 pågår.

Gemensam sophantering för boende i C-längan och D-längorna: Styrelsen studerade under 2020 olika lösningar med gemensam sophantering för C- och D-längorna. Styrelsen beslutade våren 2021 att tills vidare lägga arbetet på is, bland annat beroende på behov för styrelsen att fokusera på andra stora åtgärder.

Sprickor i väggar: Styrelsen har haft en uppföljning av felanmälda sprickor. En utredning kom fram till att det inte kan hänföras till det omfattande byggnadsarbete som pågått och pågår vid Örbyleden. Som förberedelse för ytterligare arbete med vibrationsalstrande arbeten i samband med att en luftburen kraftledning kommer förläggas i mark blev vi

som förening kontaktade om förbesiktning. Radhus och villor som kommer beröras av detta angavs vara inom Papphysan 1 (Mölnadsbacken 88-142) samt Pappersrullen 1 (Götaforsvägen 46-76). Besiktning skedde i september hos utvalda adresser, framförallt Mölnadsbacken.

Radon: Radonmätningar och radonåtgärder fortsätter säsongen 2021-2022 och är en fortsatt återkommande fråga.

Fönster: Styrelsen har tagit fram riktlinjer för fönsterskötsel som delats ut till alla medlemmar. Riktlinjerna omfattar bland annat skötsel och åtgärder för att undvika imma.

Besiktningar vid överlåtelse och stambyten: Styrelsen har under 2020 beslutat att HSB ska hjälpa till med besiktning i samband med stambyten och överlåtelse. Slutlig implementering i början av 2021 inklusive uppdaterad information på www.brflaskapperet.se.

Arbete med informationsmaterial: Styrelsen har intensifierat arbetet med att se till att korrekt uppdaterad information finns på www.brflaskapperet.se. Det pågår också ett arbete med att ta fram en broschyr som ska delas ut till samtliga.

Verksamhetsanalys: Styrelsen beställde våren 2021 en tjänst hos HSB avseende finansiell förvaltning som inkluderar en verksamhetsanalys där föreningens kommande 10 år prognostiseras i olika scenarion. Prognosen fokuserar på nyckeltalen: Sparande till framtida underhåll, Räntekänslighet, Belåningsgrad samt Likviditet. I verksamhetsanalysen ingår också konkreta åtgärdsförslag. Avtalet avser två år från 2021-05-01 t.o.m. 2023-04-30. En första analys tas fram våren 2022 baserat på bland annat budget 2022 och uppdaterad UH-plan.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har setts över i detalj och uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond, samt likviditetsplanering. Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-14 med fokus på markbesiktning. OBS! utöver denna besiktning har det dessutom genomförts ett antal andra besiktningar såsom fuktkontroller, kontroller av dränering och skick hos spillvatten och dagvattensystem.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har större åtgärder senast genomförts enligt separat bilaga.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022: Byte av termostater och ventiler till samtliga element

2022: Dränering av radhuslängorna D1-D3

2022: Relining av spillvattenledning under radhuslängorna D1-D3 samt B

2023: Komplet utbyte av huvudcentral och slavcentraler för varmvatten samt distributionssystem för både kallvatten, varmvatten och värme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	156	184	176	198	211
Skuldsättning, kr/kvm	836	836	836	836	836
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	209	188	199	199	190
Driftskostnad, kr/kvm	536	505	487	466	449
Årsavgifter, kr/kvm	687	672	658	657	658
Totala intäkter, kr/kvm	698	696	671	668	666
Nettoomsättning, tkr	6 819	6 667	6 517	6 536	6 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	947	974	880	1 220	1 241
Soliditet, %	64	62	62	60	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 685 260	0	0	8 685 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 448 137	0	1 361 500	5 809 637
S:a bundet eget kapital, kr	13 133 397	0	1 361 500	14 494 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 273 132	974 329	-1 361 500	1 885 962
Årets resultat, kr	974 329	-974 329	947 211	947 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 247 461	0	-414 289	2 833 173
S:a eget kapital, kr	16 380 858	0	947 211	17 328 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 500 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 247 462
Årets resultat, kr	947 211
Reservation till underhållsfond, kr	-1 378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 833 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 833 173

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm

Org.nr: 702001-3624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 819 490	6 666 511
Erhållna ersättningar	Not 2	0	133 544
		<u>6 819 490</u>	<u>6 800 055</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 891 890	-4 638 416
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 641	-52 701
Planerat underhåll		-16 500	-278 852
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-251 404	-257 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-568 989	-555 249
Summa rörelsekostnader		<u>-5 836 424</u>	<u>-5 783 012</u>
Rörelseresultat		983 066	1 017 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	25 903	23 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-61 758	-65 907
Summa finansiella poster		<u>-35 855</u>	<u>-42 714</u>
Årets resultat		947 211	974 329

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	19 299 204	17 765 670
Pågående nyanläggningar	Not 9	18 750	0
		<u>19 317 954</u>	<u>17 765 670</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 318 454</u>	<u>17 766 170</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 574	4 800
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 338 409	1 603 494
Placeringskonto HSB Stockholm		1 254	1 253
Övriga fordringar	Not 11	2 441	23 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	400 392	399 173
		<u>1 747 070</u>	<u>2 031 821</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 200 000	5 700 000
Kassa och bank	Not 14	740 253	740 253
Summa omsättningstillgångar		<u>7 687 323</u>	<u>8 472 074</u>
Summa tillgångar		<u>27 005 778</u>	<u>26 238 244</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 685 260	8 685 260
Yttre underhållsfond	5 809 637	4 448 137
	<u>14 494 897</u>	<u>13 133 397</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 885 962	2 273 132
Årets resultat	947 211	974 329
	<u>2 833 173</u>	<u>3 247 462</u>
Summa eget kapital	<u>17 328 070</u>	<u>16 380 859</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder	240 030	354 351
Skatteskulder	60 813	44 363
Övriga skulder	Not 16 3 960	2 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 172 905	1 256 044
	<u>9 677 708</u>	<u>9 857 385</u>
Summa skulder	9 677 708	9 857 385
Summa eget kapital och skulder	<u>27 005 778</u>	<u>26 238 244</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	947 210	974 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	568 989	555 249
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 516 200	1 529 579
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 668	-50 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-179 677	302 961
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 356 191	1 781 898
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 121 274	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 121 274	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-765 083	1 781 898
Likvida medel vid årets början	8 045 000	6 263 102
Likvida medel vid årets slut	7 279 917	8 045 000

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 739 368	6 591 477
Hyror	24 000	24 000
Övriga intäkter	56 122	51 034
Bruttoomsättning	6 819 490	6 666 511
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållna ersättningar	0	133 544
	0	133 544
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	341 126	281 055
Reparationer	583 730	679 885
El	57 142	38 308
Uppvärmning	1 711 265	1 544 923
Vatten	278 409	257 491
Sophämtning	70 682	54 705
Fastighetsförsäkring	144 118	142 535
Kabel-TV och bredband	163 948	163 367
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	801 256	784 806
Förvaltningsarvoden	240 110	196 705
Tomträttsavgäld	479 000	479 000
Övriga driftkostnader	21 104	15 636
	4 891 890	4 638 416
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	500	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 202	9 352
Administrationskostnader	13 661	14 154
Extern revision	10 938	10 855
Konsultkostnader	62 000	0
Medlemsavgifter	18 340	18 340
	107 641	52 701
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	180 941	179 741
Revisionsarvode	9 520	9 460
Övriga arvoden	9 520	9 460
Sociala avgifter	51 423	59 132
	251 404	257 793
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	699	549
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 959	22 383
Övriga ränteintäkter	243	261
	25 903	23 193
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	61 520	65 813
Övriga räntekostnader	238	94
	61 758	65 907

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	28 474 825	28 474 825
Årets investeringar	2 102 524	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 577 349	28 474 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 709 155	-10 153 906
Årets avskrivningar	-568 989	-555 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 278 145	-10 709 155
Utgående bokfört värde	19 299 204	17 765 670
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 414 000	138 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	224 276 000	175 342 000
Summa taxeringsvärde	381 690 000	313 346 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	494	572
Övriga fordringar	1 947	22 529
	2 441	23 101
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	396 995	374 131
Upplupna intäkter	3 397	25 042
	400 392	399 173

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 200 000	5 700 000			
		5 200 000	5 700 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	740 253	740 253			
		740 253	740 253			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 200 000	8 200 000			
		8 200 000	8 200 000			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758217585	0,55%	2022-05-17	8 200 000	0
					8 200 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 200 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				8 200 000	8 200 000
Not 16	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				3 960	2 627
					3 960	2 627
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				5 648	8 405
	Förutbetalda hyror och avgifter				540 235	539 142
	Övriga upplupna kostnader				627 022	708 497
					1 172 905	1 256 044

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Per Hellström

.....
Carolina Anna C Mårtens

.....
Jader Bonilla Velez

.....
Kristoffer Wänglund

.....
Martin Aderstedt

.....
Mathias Holtz

.....
Anders Gustaf B Larsson

.....
Robert Persson

.....
Johan Brunberg

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Läskapperet i Stockholm, org.nr. 702001-3624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Läskapperet i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Läskapperet i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlotte Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HELLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:09:31



ROBERT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 13:33:58



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:03:06



CAROLINA ANNA C MÅRTENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:16:06



MATHIAS HOLTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:37:38



KRISTOFFER WÄNGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:33:06



JADER BONILLA VELEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:17:30



ANDERS GUSTAF B LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 12:17:35



JOHAN BRUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:35:12



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 17:22:38



CHARLOTTE GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:43:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 17:23:39



CHARLOTTE GUSTAFSSON

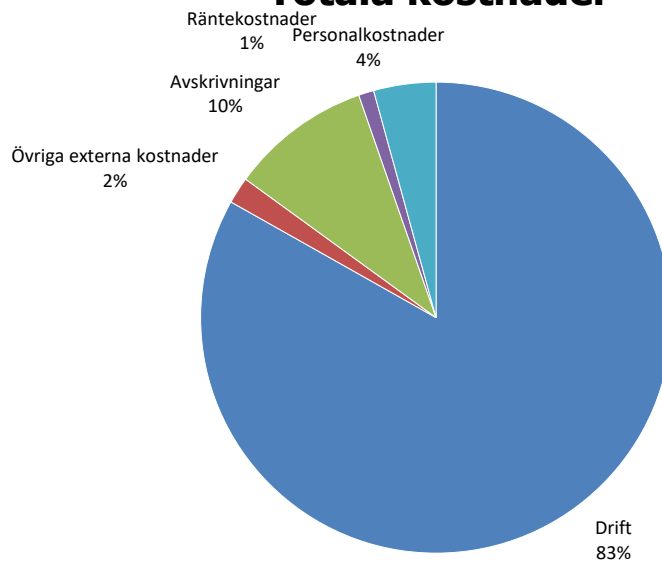
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 16:39:55



HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

