



HSB BRF BOFINKEN

Årsredovisning 2021

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Bofinken i Solna får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Verksamhetens art

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (SFS1999: 1229).

Föreningens fastigheter, lägenheter och lokaler (MS ska verifiera nedan)

Föreningen äger fastigheterna Bofinken 1, Flugsnapparen 1, Korsnäbben 2 och Nötväckan 1 i Solna kommun och på fastigheterna finns det 8 byggnader uppförda.

I föreningens fastigheter finns:	Antal	Yta m ²
Lägenheter BR	429	34 876
Lägenheter HR	1	64
Lokaler BR	1	139
Lokaler + förråd HR	114	1 285
	Totalt	36 364 m ²
Total tomtyta		22 024 m ²

BR=bostadsrätt, HR=hyresrätt

Föreningens byggnader är byggda mellan 1966 och 1967 samt har värdeåret 1966.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15–17 samt mellan Wiboms väg 6–8 av Solna stad.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelsen omfattas av en styrelseansvarsförsäkring tecknad hos AIG. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om 5% avgiftsökning från och med januari 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021 och genomfördes genom poströstning. Vid stämman hade 139 röstberättigade personer registrerats som närvarande, varav 0 genom ombud (fullmakt).

Extra stämma

Extra stämma hölls den 29 september 2021 med anledning av styrelsens förslag på renovering av fasad, balkonger och byte av fönster. Vid denna extra stämma hade 189 medlemmar registrerats som närvarande vid stämman eftersom de poströstat, ingen genom fullmakt.

Renoveringsstart

Styrelsen har för avsikt att fullfölja förhandlingen med den valde entreprenören så att renoveringen kan starta under våren 2022.

Styrelsen, revisorer, valberedning samt övriga funktioner

Styrelsen samt övriga funktioner har efter den senaste ordinarie stämman haft följande sammansättning.

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Tad Gruber	Ordförande	Föreningen
Andisheh Noorizadeh Ardebili	Vice ordförande	Föreningen
Carl Axel Sundström	Sekreterare	Föreningen
Birgit Edén	Ledamot	Föreningen
Magnus Skog	Ledamot	Föreningen
Sanaz Nabizadeh	Ledamot	Föreningen
Mia Olsson*	Ledamot	Föreningen
Edris Mohammadi	Ledamot	Föreningen
Peter Eriksson	Ledamot	Föreningen
Hans Tegnander	Ledamot	HSB

Revisorer

Mary Pettersson	Revisor	Föreningen
Richard Minogue	Revisorssuppleant	Föreningen
BoRevision AB	Revisor	HSB Riksförbund

*Begärt utträde på egen begäran i september 2021

Valberedning

Lennart Persson (sammankallande)
Tommy Streger
Monica Lemner
Anders Welin

Representanter i HSB:s fullmäktige

Peter Eriksson,
Andisheh Noorizadeh Ardebili
Magnus Skog

Styrelsen har, förutom ordinarie föreningsstämma, genomfört 11 protokollförda sammanträden inklusive budgetmöte.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Föreningen har efter årsstämman 2021 tecknats av Tad Gruber, Andisheh Noorizadeh Ardebili, Carl Axel Sundström och Magnus Skog.

Förvaltning

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen har 591 (576 under 2020) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021.

Under året har 33 (36 under 2020) överlåtelse skett. I dessa siffror ingår inte överlåtelse genom arv eller gåva.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetssyn genomfördes den 22 juni 2021.

Genomfört och planerat underhåll

Underhållstyp	Tidpunkt	Omfattning
Renovering	2021	Ombyggnad av styrelserum
Hiss	2021	Uppgradering frekvensstyrning, Wiboms väg 11
Nytt kontor	2021	Nytt kontor för fastighetsskötaren
Yttre renovering (Plan)	Påbörjas 2022	Lamellhus- och punkthus

Tidigare genomfört underhåll

Underhållstyp	Tidpunkt	Omfattning
Tilluftsfläktar	2020	Lamellhus
Tilluftsfläktar	2019	Punkthus
Hissar	2018–19	Lamell- och punkthus
Målning av våningsplan och brandtrappa	2017	Alla byggnader
Takomläggning papp på lamellhus	2018	Papp + nya krönplåtar
Återställning av markytor	2017	
Ny sophantering lamellhus	2017	
Grillplats bakom Wv 5 enligt stämmobeslut	2016	
Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets.	2016	I både punkt och lamellhus
Ny VVC pump	2015	I både punkt och lamellhus
Byte av termostater + ventiler till radiatorer	2015	I både punkt och lamellhus
Byte av tappvattenledningar	2014–15	I både punkt och lamellhus
Relining/byte av dagvattenledningar	2014–15	I både punkt och lamellhus
Byte av kulvertledningar i mark	2014	Mellan punkthus samt lamellhus
Renovering belysning våningsplan LED	2014	Våningsplan samt fasad
Stambyte/renovering av badrum/WC	2013–16	I både punkt och lamellhus

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	25 708	24 473	23 210	23 236	23 330	23 468
Resultat efter finansiella poster	5 771	2 582	1 661	2 466	1 468	3 254
Årsavgift*, kr/kvm	663	633	602	605	605	605
Drift**, kr/kvm	419	384	384	363	372	341
Belåning, kr/kvm	2 986	2 992	2 992	3 000	3 000	3 000

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges.)

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuell separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

Styrelsens arbete under året**Arbetsgrupper**

För beredning av beslutsunderlag till styrelsen samt förenklad handläggning av löpande ärende har styrelsen delats in i fyra arbetsgrupper. Arbetsgrupperna gör även fördjupade analyser och underlag för underhållsplanen. Arbetsgrupperna är även ett forum för kompetensutveckling för styrelsens medlemmar.

Teknik och Underhåll

Edris Mohammadi (sammankallande) och Sanaz Nabizadeh. Tad Gruber har stöttat gruppen under året. Förutom löpande drifts-, underhålls- och fastighetsförvaltnings frågor har arbetsgruppen arbetat med att planera för att åtgärder vidtas där så behövs. Se under Allmänt och rubriken Teknik och Underhåll.

Ekonomi och Juridik

Magnus Skog (sammankallande) och Carl Axel Sundström. Gruppen svarar för den övergripande ekonomiska planeringen samt frågor angående juridik och stadgar. Se under Allmänt och rubriken Ekonomi och Juridik.

Kommunikation och Hemsida

Peter Eriksson (Sammankallade) och Sanaz Nabizadeh som ersatte Mia Olsson efter hennes utträde ur styrelsen. Gruppens främsta uppgift är att skapa en väl fungerande kommunikation med medlemmarna och andra intressenter. Andra uppgifter är att bearbeta och sammanställa information till både medlemmar och styrelse samt ansvara för möten och information till alla portombud. Se under Allmänt och rubriken Kommunikation.

Trivsel och Miljö

Andisheh Noorizadeh Ardebili (sammankallande) och Birgit Edén. Arbetsgruppen har arbetat med frågor kring vår yttre och inre miljö (trädgård, lekplatser, samt städning, sophämtning, bioavfall och trivselarrangemang). Se under Allmänt och rubriken Trivsel och Miljö.

Allmänt

Fastighetsskötaren flyttar

I början av 2021 flyttades fastighetsskötarens kontor till Wv 15.

Tre nya lägenheter

Under 2021 blev tre nya lägenheter färdiga efter omvandlingen av några av våra lokaler, bland annat fastighetsskötarens gamla lokal. Under 2022 kommer alla piskbalkonger i punkthusen byggas om till lägenheter.

Teknik och Underhåll

Fallande betongbitar

Vid undersökningen av fasadelement på våra hus påträffades bitar av lös betong som kunde plockas ned med bara händerna. Lösa bitar förekom både i fasadskivor och i balkongfronter. Därmed konstaterades det att det finns risk att betongbitar kan falla ned och i värsta fall orsaka skador på människor eller material.

För att skydda boende samt uppfylla styrelsens juridiska ansvar har styrelsen under våren 2021 beslutat att beställa relevanta skyddsåtgärder inklusive avspärningar. Dessa kommer att finnas kvar tills renovering av våra hus har genomförts.

Renoveringsprojektet

Efter att ha beställt ytterligare undersökningar av våra fasader och balkonger har styrelsen konstaterat att det inte finns något alternativ till totalrenovering. Målet är att avsluta upphandlingen innan årets slut och påbörja renoveringen under våren 2022.

Ventilation

OVK besiktning har genomförts med anmärkningar. Rekommenderade åtgärder med bl a rensning av alla ventilationskanaler samt intrimning kommer att genomföras under 2022.

Energi

Efter utförd energiundersökning kom Teknikgruppen fram till att det inte är lönsamt i dagsläget för föreningen att införa föreslagna energiåtgärder: solceller, värmeåtervinning och bergvärme.

Under hösten 2021 öppnade regeringen för möjligheten att söka statligt bidrag för energieffektiviseringsåtgärder som kan leda till sänkta energikostnader. I december lämnade styrelsen in sin ansökan om bidrag på nästan 50 miljoner kronor till Länsstyrelsen.

Elpris

Bofinken har ett elavtal med Vattenfall med rörlig prissättning. På grund av de stigande elpriserna var styrelsen tvungen att höja kWh-priset från 1.60 till 2.10.

Bredband

Undersökning av föreningens bredband ledde till en upptäckt av att ett antal medlemmar fortfarande betalar ComHem för bredband, trots att vi har bredband via Telenor som ingår i månadsavgiften. Styrelsen uppmanade medlemmarna via Bofinken Nytt att säga upp sitt ComHem avtal om de inte önskar betala dubbelt.

Hissar

Våra hissar håller fortfarande efter omfattande underhållsarbeten under 2019 och 2020. Därmed räknar styrelsen med att byte av hissar kommer att påbörjas kring 2025. Börjar dock underhållskostnader gå upp kan detta ske tidigare.

Ekonomi och juridik

Budgeten för kommande år är fastställd efter samråd med HSB Stockholms ekonom Louise Fernerud. I budgetarbetet har inga kostnader för yttre renovering medtagits i avvaktan på resultatet av det pågående utredningsarbetet angående detta.

Kommunikation och Hemsida

Föreningens webbplats (<http://www.hsb.se/stockholm/bofinken/>) uppdaterades kontinuerligt under 2021, bland annat med dokumentation rörande renoveringsprojektet.

Infomail

Sändlistan som upprättades i slutet av 2021 når i dagsläget 130 medlemmar.

Bofinken-Info

Bofinken-Info utkommer en gång per år, efter årsstämman. Bofinken-Info innehåller bland annat information från styrelsens arbetsgrupper, boenderegler samt renoveringsregler. Information om styrelsens sammansättning, namn och telefonnummer samt kontaktuppgifter till HSB Kund- och medlemsservice, ingår också i detta dokument.

Bofinken-Nytt

Under 2021 har vi gett ut åtta nummer av Bofinken-nytt, där information ges om vilka arbeten som pågår i föreningen samt vilka beslut som fattats av styrelsen. Bofinken-Nytt innehåller också information om föreningsaktiviteter av olika slag. Alla nummer av Bofinken-nytt finns på föreningens hemsida.

Boenderegler

Varje år uppdateras dokumentet Boenderegler. Här finns föreningens Trivselregler, som syftar till att skapa trivsel, ordning och reda i vår förening.

Informationsmöten

Under 2021 har föreningen hållit i två stycken mindre möten inför det stora renoveringsprojektet.

Portombud

Portombud finns i flertalet portar och fungerar som informationsstöd vid inflyttning samt som en länk mellan medlemmarna och styrelsen. Portombudets namn finns anslagna på informationstavlor i respektive entréer.

Trivsel och Miljö

Protokollförd genomgång av föreningens grönytor och all växtlighet har gjorts med HSB Mark & Trädgård enligt rutinen.

Den årliga, protokollförda besiktningen av lekplatserna har genomförts. Brister har konstaterats och dessa ska åtgärdas under våren 2022.

Fågelskydd för gungorna har beställts under sommaren.

Protokollförda möten har genomförts med HSB Drift.

Bakom Wiboms väg 15 har en täckt container för grovt avfall under året varit utplacerad av RagnSell enligt rutin.

Grillplatsen som har använts flitigt under året har kompletterats med skyltning bestående av ordningsregler.

På alla gemensamma grönytor har skyltar satts upp gällande rastning av hundar.

Styrelsen har köpt en högtryckstvätt som har använts av föreningens Frivilliggrupp och kommer att användas framöver för uppfräschning av de ytor som behöver det.

Inhägnaden bakom port 15 har gjorts i ordning till en gemensam trivselyta med nya bord och bänkar.

Inre miljö

Coronapandemin har medfört att de gemensamma lokalerna Holken och uthyrningsrummen endast har använts sporadiskt. Holken har varit uthyrd 19 gånger under året. Den har dessutom använts internt på olika sätt, bl.a av styrelsen. Uthyrningsrummen har varit bokade i 129 nätter.

Portombud

Gruppen har haft möten med postombuden och uppdaterat informationen som delges nyinflyttade.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 481 741	2 313 329	15 750 463	26 202 259	2 581 788
Reservering till fond 2021			1 545 000	-1 545 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 133 609	1 133 609	
Balanserad i ny räkning				2 581 788	-2 581 788
Upplåtelse lägenheter	48 300	2 849 700			
Årets resultat					5 770 920
Belopp vid årets slut	10 530 041	5 163 029	16 161 854	28 372 656	5 770 920

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	28 372 656
Årets resultat	5 770 920
	34 143 576

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	28 784 047
Årets resultat	5 770 920
Reservering till underhållsfond	-1 545 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 133 609
Summa till stämmans förfogande	34 143 576

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	34 143 576
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 708 428	24 472 791
Övriga rörelseintäkter	Not 2	926 134	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-15 070 892	-13 647 735
Övriga externa kostnader	Not 4	-731 240	-789 623
Planerat underhåll		-1 133 610	-1 913 092
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-615 837	-594 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 737	-2 483 747
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-1 390 344
Summa rörelsekostnader		<u>-20 006 316</u>	<u>-20 819 228</u>
Rörelseresultat		6 628 247	3 653 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 138	33 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-916 465</u>	<u>-1 105 152</u>
Summa finansiella poster		<u>-857 327</u>	<u>-1 071 774</u>
Årets resultat		5 770 920	2 581 788

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	146 863 784	148 596 625
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 627 906	5 943 099
		<u>155 491 691</u>	<u>154 539 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 492 191</u>	<u>154 540 224</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 571	3 779
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 679 640	4 197 692
Placeringskonto HSB Stockholm		2 028 359	2 026 333
Övriga fordringar	Not 12	5 887	6 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 422 724	989 051
		<u>12 168 181</u>	<u>7 223 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	12 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 15	397 629	400 513
Summa omsättningstillgångar		<u>24 565 810</u>	<u>16 623 593</u>
Summa tillgångar		<u>180 058 001</u>	<u>171 163 817</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 530 041	10 481 741
Upplåtelseavgifter	5 163 029	2 313 329
Yttre underhållsfond	<u>16 161 854</u>	<u>15 750 463</u>
	31 854 924	28 545 533
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	28 372 656	26 202 259
Årets resultat	<u>5 770 920</u>	<u>2 581 788</u>
	34 143 576	28 784 047
Summa eget kapital	<u>65 998 500</u>	<u>57 329 580</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 68 610 000	40 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17 <u>72 600</u>	<u>0</u>
	68 682 600	40 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 40 000 000	68 610 000
Leverantörsskulder	1 418 246	996 992
Skatteskulder	53 938	41 158
Fond för inre underhåll	185 236	185 236
Övriga skulder	Not 19 439 612	454 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>3 279 868</u>	<u>3 546 473</u>
	45 376 900	73 834 237
Summa skulder	114 059 500	113 834 237
Summa eget kapital och skulder	<u>180 058 001</u>	<u>171 163 817</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 770 920	2 581 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 454 737	2 483 747
Utrangering tak		1 390 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 225 657</u>	<u>6 455 879</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-461 128	125 180
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>152 663</u>	<u>-521 576</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 917 193</u>	<u>6 059 483</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 334 103</u>	<u>-3 947 354</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 334 103</u>	<u>-3 947 354</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 898 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 898 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	7 481 090	2 112 129
Likvida medel vid årets början	15 624 538	13 512 409
Likvida medel vid årets slut	23 105 628	15 624 538

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 BFNAR 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 1,46% 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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 015 000 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 268 505	22 111 532
Individuell mätning el	1 159 848	1 108 736
Hyror	1 276 740	1 272 298
Övriga intäkter	120 382	146 459
Bruttoomsättning	<u>25 825 475</u>	<u>24 639 025</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-116 980	-165 964
Hyresförluster	-67	-270
	25 708 428	24 472 791
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	926 134	0
	926 134	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 293 951	1 921 551
Reparationer	1 897 605	2 102 699
El	2 190 232	1 440 776
Uppvärmning	4 135 413	3 915 497
Vatten	487 698	460 706
Sophämtning	758 048	552 155
Fastighetsförsäkring	264 753	279 972
Kabel-TV och bredband	723 859	736 540
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	712 464	699 684
Förvaltningsarvoden	1 499 288	1 450 428
Övriga driftkostnader	107 581	87 728
	15 070 892	13 647 735
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 670	11 175
Hyror och arrenden	0	1 650
Förbrukningsinventarier och varuinköp	92 315	379 516
Administrationskostnader	332 529	275 467
Extern revision	36 094	31 250
Konsultkostnader	203 662	32 975
Medlemsavgifter	54 970	57 590
	731 240	789 623
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	461 263	419 243
Revisionsarvode	16 788	16 250
Övriga arvoden	39 004	64 999
Sociala avgifter	98 582	93 996
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
Övriga personalkostnader	200	0
	615 837	594 688

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
Utrangering yttertak	0	1 390 344
	<u>0</u>	<u>1 390 344</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 276	2 057
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 026	2 030
Ränteintäkter HSB bunden placering	53 605	28 425
Övriga ränteintäkter	1 231	866
	<u>59 138</u>	<u>33 378</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	914 100	1 100 950
Övriga räntekostnader	2 365	4 202
	<u>916 465</u>	<u>1 105 152</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	169 338 398	167 975 832
Anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
Årets försäljning/utrangeringar	-721 896	-1 759 029
Omklassificering från pågående nyanläggningar	721 896	3 121 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 808 842	199 808 842
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 212 217	-49 097 155
Årets avskrivningar	-2 454 737	-2 483 747
Årets försäljning/utrangeringar	721 896	368 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 945 058	-51 212 217
Utgående bokfört värde	146 863 784	148 596 625
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	366 000 000	366 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	409 000 000	409 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 893 000	2 893 000
Summa taxeringsvärde	784 093 000	784 093 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 943 099	5 117 340
Årets investeringar	2 684 807	825 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 627 906	5 943 099
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 887	5 950
Övriga fordringar	0	275
	5 887	6 225
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 411 311	983 088
Upplupna intäkter	11 413	5 963
	1 422 724	989 051
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	9 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	12 000 000	9 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	380 518	383 401			
	Swedbank	17 111	17 111			
		397 629	400 513			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	25598296	1,45%	2022-03-21	20 000 000	0
	SBAB	25598334	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	420423	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	420424	0,48%	2024-09-30	8 610 000	0
	Stadshypotek AB	420426	0,26%	2022-02-25	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	518572	0,50%	2024-06-30	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	518573	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
					108 610 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					108 610 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					68 610 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				124 335 000	124 335 000
Not 17	Övriga skulder					
	Förskott försäljning piskbalkonger				72 600	0
					72 600	0
Not 18	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				40 000 000	68 610 000
					40 000 000	68 610 000
Not 19	Övriga skulder					
	Depositioner				439 612	454 378
					439 612	454 378
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				9 218	13 600
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 422 140	2 358 208
	Övriga upplupna kostnader				848 510	1 174 665
					3 279 868	3 546 473
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 21	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Andisheh Noorizadeh Ardebili.....
Birgit Edén.....
Carl Axel Sundström.....
Edris Javad Mohammadi.....
Hans Tegnander.....
Magnus Skog.....
Tadeusz Tad Gruber.....
Peter Mikael Eriksson.....
Sanaz Nabizadeh

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bofinken i Solna, org.nr. 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bofinken i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mary Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

TADEUSZ TAD GRUBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 09:31:13



SANAZ NABIZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 10:11:18



ANDISHEH NOORIZADEH ARDEBILI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 11:26:01



MAGNUS SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 21:56:45



CARL AXEL SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 17:33:44



BIRGIT EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 08:53:48



PETER MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 22:00:14



HANS TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 09:37:17



EDRIS JAVAD MOHAMMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 22:00:00



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 17:39:02



MARY IRIS PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 14:09:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 17:38:47



MARY IRIS PETTERSSON

Revisor

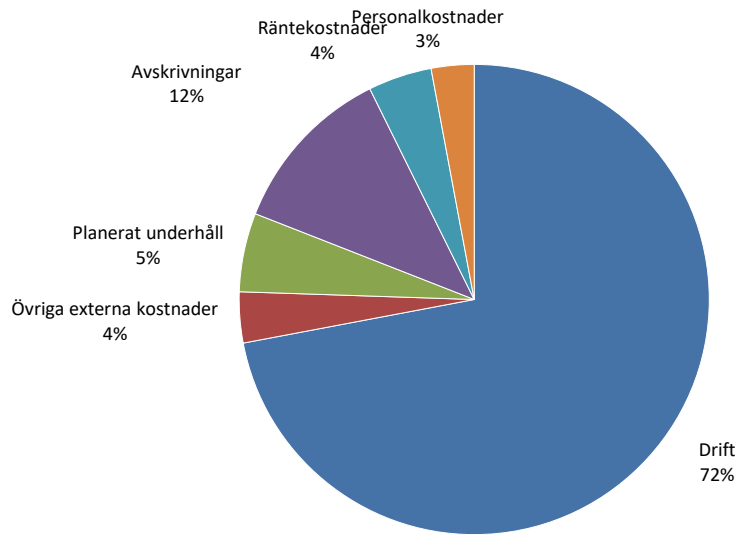
E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 14:08:54



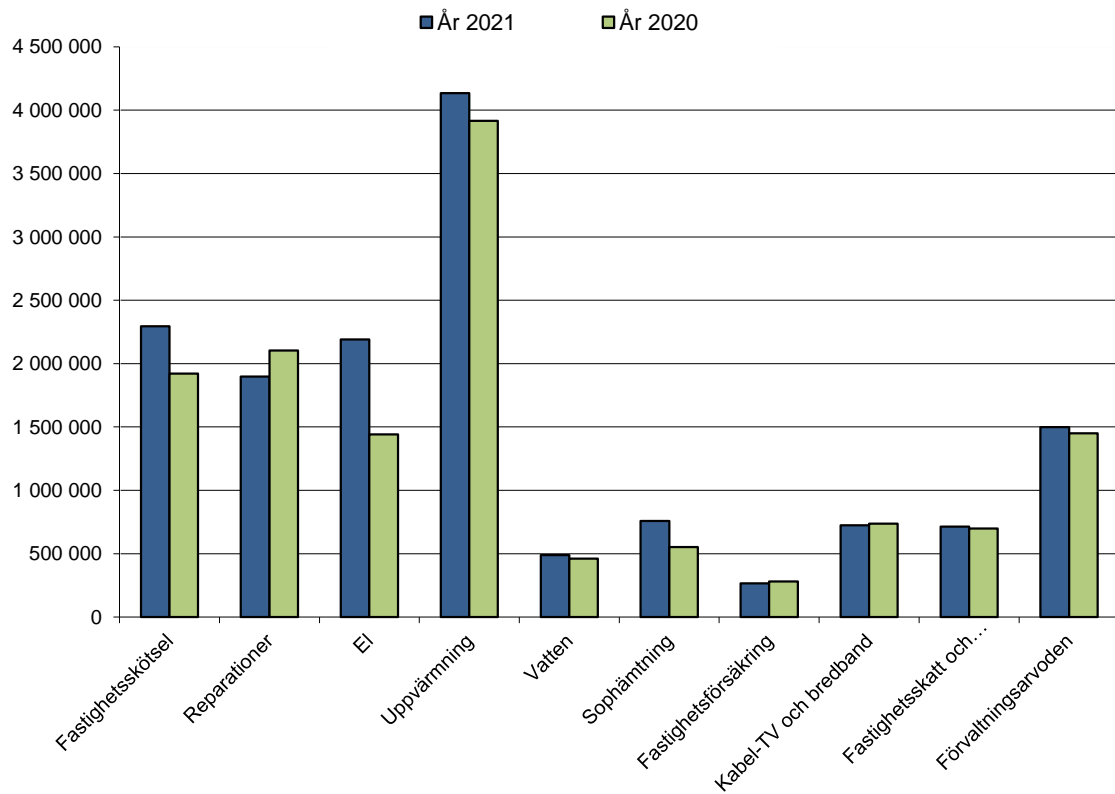


HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2022

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Tad Gruber	Wv 2	1 år nyval
------------	------	------------

Styrelseledamöter

Magnus Skog	Wv 12	1 år omval
Birgit Edén	Wv 25	1 år kvar
Peter Eriksson	Wv 8	1 år kvar
Gustav Andersson	Wv 8	2 år nyval
Joana Forsberg	Wv 13	2 år nyval
Mårten Genfors	Wv 10	2 år nyval
Ebrahim Ghelichkhan	Wv 19	2 år nyval
Maria Nordin	Wv 15	2 år nyval

Styrelsesuppleant

Ida Larsson	Wv 8	2 år nyval
-------------	------	------------

Revisor

Mary Iris Petersson		1 år omval
---------------------	--	------------

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹

Valberedning

Lennart Persson (sammankallande)	Wv 12	1 år omval
Monica Lemner	Wv 7	1 år omval
Silvia Hammarberg	Wv 15	1 år nyval
Lars Nyqvist	Wv 12	1 år nyval
Britt Åkerman	Wv 17	1 år nyval

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf



20220312

Förslag från valberedningen angående arvoden.

Stämman 2021 beslöt enligt nedan och vårt förslag för 2022 är att behålla arvodena oförändrade. Inga synpunkter på arvoden har inkommit till Valberedningen.

Ett IBB (inkomstbasbelopp) 2022 är 71.000kr (exkl soc avgifter)
+2800 kr jämf 2021

	<u>2021</u>
-Totalt	7,70 IBB
-Ordföranden	1,25 IBB
-Styrelsen	3,80 IBB
- extra för speciella projekt x)	1,00 IBB
-förtroendeuppdrag x)	0,40 IBB
-Revisor	0,25 IBB
-Valberedning xx)	1,00 IBB

x) Styrelsen beslutar om och hur detta fördelas

xx) Valberedningen beslutar om fördelning