Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Org.nr: 769607-5857

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Ordförandens reflektioner	2–14
Förvaltningsberättelse	15–19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21–22
Kassaflödesanalys	23
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer	24–25
Noter	26–30
Underskrifter	30

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

KANTARELLEN 11

Ordförandens reflektioner om år 2020

Årsredovisningen har fokus på finansiell information och översiktligt om verksamheten. Dessa reflektioner har både ny och uppdaterad kompletterande information.

2020 och 2021 har hittills varit händelserika år som krävt stora arbetsinsatser, av såväl styrelse, revisorer och valberedning som av leverantörer. Med över femhundra medlemmar och ett tusental boende krävs mycket av föreningen som organisation och av styrelsen som beställare. Andra sköter mer av det praktiska. Föreningen förvaltar en betydande del av medlemmarnas privatekonomi.

Styrelsens viktigaste uppgifter är att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, att fastställa årsavgifter enligt självkostnadsprincipen och se till att föreningens ekonomi är god.

Under det senaste året har ett fåtal utmaningar varit prioriterade för styrelsen, inte minst att få grepp om och förklara den långsiktiga ekonomin, bevaka projektet med stambyte och hissar, möjliggöra planavtalet för fastighetsutveckling och få klart upphandlingen av förvaltningsleverantör för de närmaste åren.

- Underhållsplan och föreningens ekonomi 3–6
- Renoveringsprojektet 6–8
- Pandemin 8
- Fastighetsutveckling 9
- Ny förvaltning 10–11
- Ansvar 12–13
- Framåt 14

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Underhållsplan och föreningens ekonomi

Uppdatering

Mycket har hänt under föreningens första tio år som fastighetsägare. De som deltog i ombildningen köpte till lägre kvadratmeterpriser än det marknadsvärde som blev kort därefter. Dessutom ingick dolda tillgångar i köpet, 122 hyresrätter och lite mark som kanske kan få ett värde för nya bostäder. Men byggnaderna hade också stora underhållsbehov. De första åren blev det stora investeringar och kulmen är nu i stambytesprojektet. Föreningen hade dock redan innan stambytesprojektet minskat tillgångarna (sålt en del av tidigare hyresrätter), ökat skulderna (nya lån) och skjutit stora kostnader för dagens slitage på framtida medlemmar. Det kommer inte att hålla i längden.

I fjol noterade styrelsen att underhållsplanen inte var uppdaterad eller använd på många år, trots att den är viktig för en sund ekonomi. Den saknade bland annat stambyten (både det aktuella och nästa) och gav därför missvisande uppgifter om vilka långsiktiga kostnader som föreningen ska klara. Därför fick förvaltningsbolagen HSB och SBC (valda från fyra anbud) i uppdrag att parallellt var för sig ta fram förslag till en uppdaterad underhållsplan för fastigheten och analyser av föreningens ekonomi. Analyserna uppskattar föreningens och medlemmarnas självkostnad för att säkra en långsiktigt stabil ekonomi. Fastighetsägarnas finanscontroller får ge en ”second opinion”.

Slutsatser och förslag

HSB och SBC gör liknande slutsatser och ger snarlika förslag. Här är en sammanfattning:

HSB noterar att föreningen har för låga årsavgifter och inte sparar tillräckligt för framtida underhållsbehov. Vid försäljning som nya bostadsrätter kommer nuvarande hyresrätter att bidra till en lägre skuldsättningsgrad. Detsamma gäller om det blir möjligt att sälja mark, även om det är osäkert och ännu är svårt att uppskatta vad en markförsäljning skulle ge. Det vet vi tidigast om ett par år. HSB rekommenderar att höja årsavgiften, att se över vilka driftkostnader som är möjliga att sänka och att hålla underhållsplanen uppdaterad.

SBC rekommenderar krafttag för att öka intäkter och minska kostnader för investeringar och underhåll. De föreslår att revidera underhållsplanen vartannat år för att få aktuella priser i kalkylen. Åtgärder ska inte tas bort från underhållsplanen även om tiden för åtgärden kan bli justerad. Uppdatera även en flerårsbudget vartannat år. Lån om 495 miljoner kr kräver vaksamhet på ränteutvecklingen. Idag är bostäderna mer lönsamma för föreningen som hyresrätter, men med en högre årsavgift eller högre ränta är det klokt att sälja friställda lägenheter som nya bostadsrätter. Försäljningsintäkter bör gå oavkortat till att betala av lån för att föreningen sedan ska kunna klara en högre ränta.

HSB föreslår att öka årsavgifterna med 6 procent årligen i mer än 15 år framåt alternativt att först höja med 25 procent och sedan 3–4 procent i många år. Baserat på sin likviditetsanalys föreslår SBC avgiftshöjningar med 15+12+7+9+7+4 procent för åren framåt.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Analyserna från HSB och SBC utgår från bokslut för 2010–19. Men under 2020–21, som även framgår av årsredovisningen, så har bland annat mer lokalyta blivit uthyrd, några driftkostnader har sänkts och den tekniska livslängden har bedömts som längre för vissa byggnadsdelar, bland annat avloppsledningar i källargolv och entréportar. Det gör utmaningen framåt lite lättare.

Kostnader och intäkter

För 2021 är rörelsens budgeterade driftkostnader cirka 21 miljoner kr (cirka 450 kronor per kvadratmeter och år) och det periodiska underhållet framöver kostar cirka 13–14 miljoner kr i snitt per år (cirka 280–300 kr per kvm och år). Nivåerna förändras med kostnadsutvecklingen (inflationen). Finansiella kostnader (föreningens låneräntor) efter slutfört stambyte blir cirka 5 miljoner kr per år (cirka 110 kr per kvm och år) för varje procentenhet ränta. Självkostnaden är summan av dessa tre vid en genomsnittlig ränta.

Driftkostnader är sånt som löpande fastighetsskötsel, värme, vatten och el, städning och återvinning, förvaltning m.m. Periodiskt underhåll är planerade arbeten, ofta större och mer kostsamma, t.ex. måla om fönster, lägga om tak, byta hisslinor eller renovera stamledningar, enligt underhållsplan.

Totala intäkter år 2021 är budgeterade till cirka 33 miljoner kr varav cirka 20 miljoner kr är årsavgifter från medlemmarna. Föreningens ekonomi har starka delområden, men sammantaget blir den allt svagare så länge som kostnader är större än löpande intäkter (alltså avgifter och hyror).

Utrymme för framtida underhåll och investeringar

“Sparande” är ett nyckeltal som Swedbank och HSB har tagit fram och som visar hur mycket en bostadsrättsförening får över till framtida underhåll och investeringar med den avgift som betalas av medlemmarna. “Sparande” presenteras som det viktigaste nyckeltalet för att sätta långsiktigt hållbara avgifter och det bör motsvara det behov som underhållsplanen visar (enligt förslag från SBC och HSB 280–300 kr per kvm och år).

$$\text{“Sparande”} = \frac{\text{Årets resultat} - (\text{avskrivningar} + \text{årets planerade underhåll})}{\text{Total yta (bostäder och lokaler)}}$$

Redan innan stambytesprojektet hade föreningen stora utgifter för underhåll och investeringar, som betalades med försäljning av tidigare hyresrätter och nya lån. I snitt 2011–2019 hade föreningen ett “sparande” på 63 kr per kvm och år. I fjol 2020 blev det 191 kr per kvm, alltså bättre, men inte heller en långsiktigt hållbar nivå. Det är fortfarande långt under verkliga kostnader för slitage och den avsättning som behövs för framtida underhåll och investeringar.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Skuldsättning och räntekänslighet

Två nyckeltal, skuldsättningsgrad och räntekänslighet, sticker ut i analyserna.

$$\text{Skuldsättningsgrad} = \frac{\text{Föreningens lån}}{\text{Total yta (bostäder och lokaler)}}$$

Vid slutfört stambyte blir föreningens skuldsättning uppskattningsvis 11–13 000 kr per kvm. Snittet för alla bostadsrättsföreningar är cirka 6 000 kr per kvm, enligt Finansinspektionens kartläggning. Många avråder föreningar från större lån än 10 000 kr per kvm, utom till föreningar med helt nybyggda hus. Större lån kan också leda till en sämre låneränta. HSB beskriver en skuldsättning över 8 000 kr per kvm som hög.

Vid slutfört stambyte kommer föreningen vara mycket räntekänslig, alltså sårbar för ökade räntekostnader. Räntekänslighet uttrycker hur många procent högre avgifter föreningen kan behöva om räntan ökar med en procentenhet. En procentenhet högre ränta kommer att kräva cirka 20–25 procent högre avgifter alternativt motsvarande besparingar och andra större intäkter. Både HSB och SBC rekommenderar en räntekänslighet under 10 procent.

Bankerna kräver att hushåll ska klara en kalkylränta på 6–8 procent. Det historiska medelvärdet är över fem procent, men på senare tid beskriver många tre–fyra procent som en normal räntenivå. SBC har räknat på tre procents ränta och får fram att det skulle kräva 89 procent högre årsavgifter än idag. Prognoser för de närmaste åren pekar ändå på en ränta under och upp till två procent. Även med dagens mycket låga ränta (cirka 0,5 procent) är föreningens långsiktiga självkostnad underfinansierad med cirka fem miljoner kr per år, vilket svarar mot minst 25 procent högre årsavgifter.

Åtgärder

Bättre intäkter från förråd och garage eller lägre kostnader kan dämpa den totala självkostnaden och balansera ekonomin, men högre räntor än idag skulle ändå kräva markant högre intäkter (cirka 5 miljoner kr per år för varje procentenhet ränta). För att klara ökade räntor utan en plötslig och drastisk avgiftshöjning så behöver föreningen amortera av lån och minska sina skulder.

Föreningen har kvar cirka 85 hyresrätter som på sikt kan bli nya bostadsrätter och om allt går vägen med kommunens planarbete så får föreningen sälja mark till nya bostäder. Sålda nya bostadsrätter och en eventuell markförsäljning blir engångsintäkter som inte finansierar återkommande kostnader, såsom drift eller periodiskt underhåll eller liknande investeringar, men engångsintäkter minskar föreningens skuldsättning, räntekostnader och då även räntekänsligheten.

Driftkostnader kan minska med konkurrensutsatta leverantörer och effektivitet. Kostnader för periodiskt underhåll kan minska om den tekniska livslängden för olika byggnadsdelar blir förlängd. Bostadshyror blir förhandlade med Hyresgästföreningen och är svåra att påverka, men sekundära

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

nyttor kan ge större hyresintäkter, som lokaler, förråd, garage och parkering. Medlemmarnas årsavgifter måste täcka de kostnader som återstår.

Styrelsen har diskuterat behovet av en finansiell policy och avsikten att be ny ekonomisk förvaltning om förslag. Under början av 2021 har styrelsen valt att sätta om ett av flera lån med fast ränta under en längre bindningstid än tidigare, för att begränsa riskerna med en större belåning.

Styrelsen har valt underhållsplanen från SBC, som efter besiktning bedömer fastighetens underhållsbehov som något mindre kostsamt än vad HSB har uppskattat (i sitt nya, uppdaterade förslag). Framför allt verkar underhållsplanen från SBC mer pedagogisk och lättanvänd. Föreningen och kommande styrelse har ett vägval för att få balans mellan kostnader och intäkter.

Renoveringsprojektet

Övergripande

Arbeten med stambyte och badrum, radiatorer och värmeledningar, hissar och trapphus inleddes under våren 2019 och kommer slutföras under 2022. Det är de största arbetena i föreningens hus sedan de byggdes i början av 1970-talet. Investeringen är helt lånefinansierad. HSB ger ett riktmärke om 300 000 kronor per badrum. Total ursprunglig budget och bankens lånelöfte är 300 miljoner kronor, alltså väl tilltaget, även med hissbyte.

Under hösten 2019 framkom att den tidigare projektledningen hade bristfällig kontroll över tidplan och ekonomi. Styrelsen gjorde upprepade försök att få HSB Stockholm att åtgärda bristerna. Till stöd hade styrelsen både en senior konsult från Afry (vald i konkurrens med Ramböll) och en jurist från Fastighetsägarna Service, med specialisering inom området. I slutet av mars 2020, efter mer än ett halvår av problem som inte blev ordentligt lösta, så blev det nödvändigt att byta projektledning. Nu har föreningen bättre kontroll över kostnaderna i entreprenaden.

Tidplan och tillstånd

Boende i fem trapphus blev varnade att tidpunkten för stambyte var osäker. Bara veckor innan planerade arbeten så upptäckte styrelsen att flera medgivanden saknades och tillstånd dröjde. Den tidigare planeringen tog inte hänsyn till vilka som hade accepterat. För att kunna klara tillståndsprocessen i hyresnämnden och minska riskerna för kostbara produktionsstopp så fick projektledning och entreprenör ta fram förslag till åtgärd.

I februari 2020 fick styrelsen ta beslutet att lägga om tidplanen. För att kunna förbereda sin tillvaro under badrumsrenoveringen så ska berörda boende få klara besked minst sex månader i förväg om tidplanen mot förmodan skulle behöva ändras igen.

Redan våren 2018, då stämman tog beslut om badrumsrenoveringen, så godtog de flesta boende ingreppet i sin lägenhet. Kort innan byggstart sökte föreningen tillstånd av hyresnämnden för att

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

genomföra badrumsrenoveringen även i resterande lägenheter. Föreningen fick ansökan beviljad av hyresnämnden, för bostadsrätter i juni och för hyresrätter i november 2020. Hyresnämndens beslut vann så kallad "laga kraft" då fristerna för att överklaga gick ut i juli och december 2020.

Projektekonomi

Under hösten 2019 reagerade styrelsen på reviderade betalplaner som avvek kraftigt från besked som HSB gav om att följa budget. I början av 2020 stod det klart att tilläggsarbeten för tiotals miljoner mer än budget var beställda redan under hösten 2018 och våren 2019. Då projektledningen från HSB var ovillig eller oförmögen att presentera en tillförlitlig prognos så fick projektledare från Afry gå igenom alla ändrings- och tilläggsarbeten som var beställda hos Byggmästargruppen (BMG) och Kone. Prognosen från Afry visade på en total slutkostnad om 343 miljoner kronor, utan fler beställningar av tillägg och ändringar eller annat oförutsett. Merkostnader beror till en del på fel i kalkylen och till en annan del på fler än 80 ändrings- och tilläggsarbeten, i vissa fall dyra. Det visade sig att avloppsledningar i källargolv (17,5 miljoner kronor) och pantbrev (6 mkr) var utelämnade i budget och index var grovt felräknat (som 1,5 mkr i stället för 11,5 mkr). Byggherrekostnaderna och HSB:s egna projektledningskostnader var också underskattade med cirka 4,5 resp. 1,5 mkr.

Afrys projektledning har fått fram och granskat de beslutsunderlag som tidigare saknades och bara fanns hos Byggmästargruppen (BMG). För att komma närmare budget bad styrelsen om förslag till besparingar som inte drabbar boende ojämlikt och som är såväl tekniskt och ekonomiskt som juridiskt försvarbara. I december 2020 beslutade styrelsen att bland annat avbeställa byte av portar till senare, efter projektet (ny bedömning om 5–10 år) och att avstå infordring av avloppsledningar i källargolv, som enligt en ny besiktning kan ha 25 års teknisk livslängd kvar ännu (ny bedömning om cirka 10 år). Detta minskar projektutgifterna med cirka 20 miljoner kronor. Det ger ett senare underhåll och är inte rena besparingar. Oförutsedda kostnader är också svårt att undvika helt, så prognosen för slutkostnad för närvarande är cirka 330 miljoner kronor.

Byte av projektledning

Efter en tids diskussioner blev styrelsen och HSB överens om hävningen av avtalet och bytet av projektledning. Som förlikning så avstod HSB konsultarvode för en månad. Föreningen behåller rätten att kräva skadestånd om det skulle framkomma att den tidigare projektledningen är orsak till betydande skador. Styrelsen har vägledning av entreprenadrättsligt erfarna jurister som konstaterade brister i fackmässighet, omsorg vid upprättande av överenskommelser och om kostnadskontroll, men det som är känt till idag är inte brottsligt eller uppenbar grund för skadestånd.

HSB har fortsatt att stötta med en boendesocial konsulent och som juridiskt biträde i hyresnämnden. Det nya avtalet med Afry motsvarar annars det tidigare med HSB, både till omfattning och kostnad.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Avvikelser

Ett fåtal avsteg från det som annars gäller för alla badrum har lett till betydande merarbete (för styrelse, projektledning och jurister) och merkostnader, mer än besparingar. Det är tillräckligt utrett. Styrelsen har följt juristernas råd och i förekommande fall revisorernas rekommendationer.

Projektledningen ska bevaka en tydlig likvärdighet för alla medlemmar och lämna till styrelsen att ta alla principbeslut om eventuella avsteg. Totalentreprenören Byggmästargruppen (BMG) är instruerade att avsteg inte får upprepas och aldrig utanför projektledningens kontroll och utan styrelsens godkännande. Styrelsen kommer inte godkänna att fler badrum blir sparade.

Medlemmar som önskar extra stöd från projektledning etc, mer än det som är motiverat för föreningen, ska själva stå för merkostnader och kunna visa att alternativa lösningar varken drabbar föreningen eller grannar.

Pandemin

Covid-19-pandemin drabbar hela samhället. För oss som bostadsrättsförening är ett gott smittskydd särskilt viktigt omkring våra renoveringsarbeten. Byggmästargruppen har varit snabba med åtgärder för att undvika risker. Alla som arbetar här har utförliga instruktioner för att skydda boende och sig själva. Projektledningen håller uppsikt och har beredskap för olika scenarier. HSB:s boendesociala grupp stöttar också, med råd till projektledningen och boende direkt, om olika frågor som kan oroa med renoveringarna.

Det underlättar om så många som möjligt flyttar ut under stambytet. Redan sedan tidigare har de flesta valt att ordna ett annat boende för den tid som deras badrum ska renoveras. För att underlätta evakuering har föreningen också slopat avgiften för andrahandsuthyrning för dem som kan och vill hyra ut till grannar som ska få sina badrum renoverade. För ett sådant tillstånd kan du kontakta förvaltaren genom kundtjänst.

Normalt ska både medlemmar och hyresgäster kunna bo kvar hemma eller får själva ordna ett annat boende under stambytet. Men i undantagsfall är föreningen ansvarig att evakuera hyresgäster med särskilt starka medicinska eller sociala skäl. Det evakueringsbehov som har drabbat föreningen har hittills varit begränsat.

Gästlägenheten på Lillåkersvägen 6 går inte att boka och hyra under stambytesprojektet på grund av den pågående pandemin. Den är reserverad för akut evakuering för att kunna undvika produktionsstopp som kan bli kostsamma för föreningen.

Pandemin har lett till begränsningar för fysiska möten och besök, för fastighetsskötaren och förvaltaren, styrelsens möten, föreningsstämmor och öppet hus. Även festlokalen “Tolvan” på Lillåkersvägen 12 är stängd under rådande förhållanden.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Fastighetsutveckling

Planavtal och tilläggsavtal

I början av februari 2021 kunde föreningen ingå ett planavtal med Lidingö stad, som vill utveckla Högsätra inklusive vår fastighet. Det är ett steg framåt i den kommunala planprocessen som kan ta ett par år. Om den fortsätter framgångsrikt så kan nya värdefulla byggrätter bli möjliga framför de båda garagen och vid dagens tvättstuga. Om allt går bra och sedan en stämma röstar ja så skulle en markförsäljning i bästa fall kunna ge föreningen netto 100–150 miljoner kronor. Då skulle föreningens skulder och räntekänslighet minska.

Åke Sundvall Byggnads AB står för projektutveckling åt föreningen (sedan stämmobeslut och avtal i september 2017). I mars 2021, i samband med planavtalet, har föreningen tecknat ett tilläggsavtal som förtydligar samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB, om löpande samarbete mot gemensamma mål och att bolaget tar kostnader för utredningsarbetet. Det har också möjliggjort en fullmakt för Åke Sundvall att företräda både bolaget och föreningen i kontakterna med kommunen.

Skatt och garage

Vid en markförsäljning får föreningen en stor bokförd skatteskuld, som också framgår av årsredovisningen, se redovisningsprinciper. I början av 2020 fick styrelsen äntligen skattefrågan utredd (av EY) och alternativ för ägande av garage studerade (av Svefa). Den skatt som vi måste betala vid en eventuell markförsäljning ska ändå bli klart lägre. Hur garage kan lösas bäst för både gamla och nya bostäder beror till stor del på hur planarbetet fortsätter.

RISE, ett statligt forskningsinstitut, genomförde i början av december 2020 en ny undersökning av garaget P2 på Lillåkersvägen, med provtagning av betongkonstruktionerna. Rapporten rekommenderar försiktighet med att använda det övre våningsplanet och ger rådet att renovera inom ett fåtal år. Därför är den övre infarten avstängd för fordon som är större och tyngre än mopedbilar och motorcyklar.

Styrelsen hoppas kunna samordna en renovering eller ombyggnad av P2-garaget med projektet för fastighetsutveckling. Styrelsen bedömer att kommande större arbeten blir ett bra tillfälle att skapa förutsättningar för en bilpool samt laddplatser för hybrid- och elfordon, men att sådana investeringar i ett tidigare skede kan bli kostsamma och förgäves, då det ännu är svårt att förutse vad av garaget som kan bli kvar.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Ny förvaltning

Ny förvaltning sedan den 1 april

Fastighetsägarna Service sköter föreningens förvaltning sedan den 1 april 2021 och tre år framåt, efter en upphandling och urvalsprocess, med hjälp av konsulter från Svefa och stöd av en senior rådgivare med lång och tung erfarenhet från fastighetsbranschen.

Kraven i det nya avtalet är mer omfattande än tidigare och utgår från att alla medlemmar ska ha lika rättigheter och både enkelt och snabbt ska få det stöd som de ska ha genom kundtjänst, förvaltare, fastighetsskötare och andra. Styrelsen ska kunna vara mer strategisk och kunna släppa det löpande och praktiska, för att även kunna sköta vanliga jobb. Förvaltningen ska undvika intressekonflikter i all verksamhet och i alla led, med god internkontroll. Det kräver bra ordning på vem som gör vad och god kommunikation.

Nio förvaltningsbolag blev inbjudna varav två avstod från att lämna anbud. De sju anbuden blev först granskade mot kravspecifikation, utvärderade om kvalitet och referenser blev utfrågade. Alla inbjudna har starka delområden, men tre anbud stack ut som bättre över lag. Fastighetsägarna Service, Riksbyggen och SBC blev intervjuade innan slutförhandling.

Av sju starka konkurrenter var Fastighetsägarna Service mest lyhörda. De visar vilja att klara höga förväntningar och till ett lägre pris. Styrelsen är hoppfull om att få en professionell förvaltning, lika rättigheter för alla medlemmar och bättre internkontroll. Styrelsen har uttryckt önskemål om en "kundtjänst i världsklass", så Fastighetsägarna Service får göra bra ifrån sig för att behålla förtroendet.

Alla i styrelsen var överens både om urvalet och valet av leverantör. Nämi Sandart, som är anställd av Fastighetsägarna Service och Lars-Åke Henriksson, som även sitter i styrelsen för HSB Stockholm, anmälde jäv och har inte deltagit i processen för utvärdering eller i styrelsens beslut.

Förvaltarrollen har varit en provisorisk lösning under hela 2020 och början av 2021. Nu är det på tiden att få en långsiktig lösning.

I slutet av 2019 fick vi med hjälp av förvaltaren (dåvarande vikarie från HSB) fram många av de gällande leverantörsavtal som styrelsen hade efterfrågat länge. Många avtal har inte förhandlats om eller blivit konkurrensutsatta på länge. Under 2020 har styrelsen och förvaltaren tittat på de viktigaste. Styrelsen vill fortsätta med det som funkar bra, skruva på det som kan bli bättre, men också byta leverantörer vid ogynnsamma villkor eller varaktiga svårigheter. Vi fortsätter vara en HSB-förening.

Upphandling markskötsel

Föreningen hade under några tidigare år höga kostnader för tilläggsbeställningar, högre än de fasta kostnaderna. Styrelsen valde därför att säga upp avtalet för att konkurrensutsätta markskötseln för årstiderna utan snö. Den tidigare leverantören och tre andra lämnade anbud. Fastighetsägarna Service

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

fick uppdraget från våren 2021 och två år framåt, med ett bättre pris och möjlighet att samordna med övrig förvaltning.

Tack Jan och Bengt!

Föreningen köper tjänster och är inte arbetsgivare. Upphandlingen ger oss mer konkurrenskraftiga villkor. Uppsagda avtal betyder inte att någon får sparken. Några som är uppskattade av boende, både som personer och för sitt jobb, blir kvar hos sina arbetsgivare, men inte hos oss. Bland andra trädgårdsmästaren Jan Nowik och interimsförvaltaren Bengt Törnqvist går nu vidare till nya uppdrag. Tack och lycka till!

Fastighetsskötaren fick ett erbjudande om personalövergång redan innan kraven för upphandlingen blev spikade. Han tvekade och tackade nej i hopp om att HSB Stockholm skulle lämna det bästa anbudet. Då sedan Fastighetsägarna Service vann och gav Jimmy motsvarande erbjudande så har han valt att gå över till dem för att kunna stanna hos oss.

Hyresförhandling

Hyror blir förhandlade med Hyresgästföreningen och de meddelas hyresgästerna efter varje ny överenskommelse. Efter sommaren 2020 blev en förhandlingsöverenskommelse klar om hyror för den högre standard som blir av renoveringarna. Överenskommelsen ger cirka 1 000 kr högre hyra per lägenhet och månad, vilket fortfarande är bland de lägsta hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Föreningen får årligen en knapp miljon bättre intäkter och det motsvarar drygt halva självkostnaden. Föreningens förhandlingsläge för hyreshöjningar blev svagare då renoveringsarbeten med stambyte redan var påbörjade.

Med nuvarande hyres- och avgiftsnivåer, ränteläge och marknadspris för bostadsrätterna ger ändå bruksvärdeshyran föreningen en klart bättre avkastning än de lägre räntekostnader som blir av att sälja nya bostadsrätter. Men det kan förändras om t.ex. årsavgifterna och eller räntorna blir högre.

Rutiner för övervakning

För att säkerställa att föreningen följer dataskyddsförordningen (Gdpr) och kamerabevakningslag (2018:1200) så har styrelsen, med vägledning av jurist, upprättat rutiner för när och hur övervakningskameror får vara i drift och vem som får hantera uppgifter. Attrapper är tillåtna och styrelsen avser inte att informera om när och var bevakning pågår, men kommer att rådfråga jurist.

Då föreningen installerade de första kamerorna så skulle tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Den nya lagstiftningen (Gdpr) är likartat restriktiv, men lägger ansvaret att tolka och följa lagen på fastighetsägaren (styrelsen). Olovlig övervakning kan leda till en kännbar sanktionsavgift efter tillsyn av Integritetsskyddsmyndigheten (f.d. Datainspektionen).

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Ansvar

Styrelsen

Ordförande är en lagledare för styrelsen, men alla ledamöter har lika ansvar för allt. Sedan stämmorna 2019 och 2020 har några avgått i förtid från sina uppdrag, av olika skäl, så styrelsen har ett starkt behov att prioritera. Generationsväxlingen gör också att en del blir organiserat på andra sätt än tidigare. De förtroendevalda är heltidsarbetande, så fritidsuppdraget i styrelsen handlar om det övergripande och rollen som beställare. Utomstående leverantörer utför tjänster enligt olika avtal. Styrelsen följer upp och ser över avtal, men undviker att göra andra boende eller närstående till betalda utförare. Ett fåtal medlemmar är ombedda att slutföra tidigare påbörjade uppdrag.

Utförare

Kundtjänst ska ta emot och registrera alla ärenden från boende. Om kundtjänst inte kan lösa ärendet själva så ska de skicka det vidare, ofta till fastighetsskötare eller förvaltare. De i sin tur tar upp principfrågor med styrelsen. Uppdelningen ska bidra till en professionell service och likvärdiga rättigheter. Styrelsen undviker att själva hantera ärenden som gäller enskilda boende och får avstå diskussioner och beslut om de har eller kan uppfattas ha andra intressen vid sidan om det bästa för föreningen. Det blir lättare att undvika intressekonflikter om vi inte blandar roller som engagerade medlemmar, styrelse, konsulter och utförare. Det blir också lättare för styrelsen att ställa krav på leverantörer. Medlemmar får mer jämlika möjligheter att utkräva ansvar av styrelsen.

Information och service

Styrelsen ser ansvaret att informera alla medlemmar samtidigt med korrekt information. Ett litet fåtal medlemmar hör ändå av sig regelbundet direkt till styrelsen, med egna och högre krav. Styrelsen hänvisar dem som andra till kundtjänst och förvaltning eller för renoveringen av badrum till Byggmästargruppen och projektledning. Alla som har rimliga frågor ska förstås få ett svar från kundtjänst, förvaltning eller projektledning. Styrelsen är medveten om brister i den service som har varit. Styrelsens fokus har varit att komma till rätta med kundtjänstens och förvaltningens arbetssätt, till större nytta och mer jämlikt för alla medlemmar och hyresgäster.

Internkontroll

Styrelsemöten handlar mest om att följa upp tidigare beslut, om status för olika uppdrag. Styrelsen är solidariskt ansvariga och undviker därför att ledamöter hanterar strategiskt viktiga frågor på egen hand. För att stärka internkontrollen har styrelsen tagit fram, utvecklat och reviderat arbetsordning, delegationsordning och attestordning. En hel del arbete går också till att dokumentera. Styrelsen har försökt ta till sig av revisorernas synpunkter, om likhetsprincipen, jäv och tydliga protokoll.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Lojalitetsplikt och vårdplikt

Utgångspunkten för förtroendevalda är uppdraget att främja föreningens verksamhet och alla medlemmar på ett likvärdigt sätt. Det kallas för lojalitetsplikt och vårdplikt och omfattar även en tystnadsplikt. Missbruk av en förtroendeställning är ett brott, trolöshet mot huvudman.

Styrelsen, revisorer, valberedningen och personer som är adjungerade till styrelsen har tystnadsplikt om det som kan vara till väsentlig nackdel för föreningen, enligt 7 kap. 11 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Om en medlem begär känslig information så ska styrelsen lämna uppgifter till revisorerna som ska återkomma till styrelsen med sin synpunkt. Styrelsen har ingen skyldighet att lämna ut handlingar. Medlemmar får ofta nöja sig med den information som styrelsen ger.

Intressekonflikter

Det finns goda skäl till att alla styrelseledamöter inte får delta i alla beslut. Jäviga beslut kan skada föreningen. Lagregler om jäv syftar till att skydda föreningen mot att en ledamot kan tillgodose sina intressen på föreningens bekostnad. I princip är beslut ogiltiga om jäv förekommer. Jävsregeln är ett förbud för den jävige att delta både i diskussion och beslut. Dessvärre har flera jävsfrågor varit aktuella och delikata att hantera för styrelsen. Styrelsen jobbar aktivt med frågan.

HSB har haft flera roller (som konsult, leverantör och ledamot) i styrelsen. Trots en medvetenhet är rollerna inte alltid lätta att kombinera och hålla isär. Det bästa för föreningen och för HSB är inte alltid detsamma. Därför har styrelsen använt oberoende rådgivare till stöd i vissa utmaningar.

I samband med upphandlingen av förvaltning har styrelsen fått juridisk vägledning om förutsättningar för sekretess och om risker med jäv. Frågorna har hanterats i samråd med revisorerna och med stöd av jurister. För att förebygga och minska risken för intressekonflikter och jäv så har styrelsen nya rutiner och har uppmärksammad detta vid varje styrelsemöte sedan ett år tillbaka.

Arvoden

Styrelsen har tagit ut arvode inom den ram som stämman har beslutat. Både arbetsinsatser och arvode är jämnare fördelat än tidigare år. Ordförande har fått något mer och de som har haft mer förhinder att delta har fått något mindre.

Avslut

Jag har suttit i styrelsen sedan 2018 och fick ställa upp som ordförande i augusti 2019. Jag har gjort mitt bästa för att uppmuntrat styrelsen till ett jämlikt ansvarstagande och försökt engagera alla i viktiga processer och beslut. Anton Forssén och Thomas Bengtsson har suttit två år i styrelsen och de ska båda snart flytta från ön. Nämi Sandart och Banaz Kaki hann på kort tid göra goda insatser av stor betydelse. Driss Merroun och Iman Lehouidj fick dessvärre förhinder redan innan de hann börja i rollerna som ledamot i styrelsen respektive revisor.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 (org.nr: 769607–5857)

Ordförandens reflektioner om år 2020

Framåt

Fortsättning och nya krafter

Tony Lundkvist blev omvald och Peder Boljang nyvald av stämman 2020 för två år till 2022. Internrevisorn Olaf Koort ställer upp för omval i ytterligare ett år. Utöver dessa tre så har fler medlemmar än tidigare år anmält sitt intresse till valberedningen. Om många röstar vid kommande stämma och vilka som blir valda kommer att påverka föreningens utveckling framåt.

Bordlagd motion

Den ordinarie föreningsstämman 2020 beslutade att bordlägga en motion om byte av lägenhetsdörrarna samt förändrad posthantering. Styrelsen vill återkomma med ett genomarbetat förslag till stadgeändring, för att slippa ännu en flerårig process i hyresnämnden med osäker utgång. Så länge som lägenhetsdörren till en del tillhör varje medlem så krävs goda skäl till ett påtvingat ingrepp. Därför bör stadgarna klargöra om föreningen eller varje medlem ska ha ansvar för lägenhetsdörren, vilket är oklart idag. Styrelsen vill också presentera ett tydligt förslag för nya dörrar och postfack och visa hur det skulle påverka månadskostnaden. Detta återstår till kommande styrelse och verksamhetsår.

Tio år som fastighetsägare

Den 1 november 2010 fick bostadsrättsföreningen ta över fastigheten från kommunala Lidingöhem och ombilda till bostadsrätter. Sedan dess har det gått tio händelserika år med flera stora projekt. Många medlemmar ser fram emot att få fira, men jubileet får vänta för att fler ska kunna samlas tryggt utan risken att smitta varandra med Covid-19.

Lidingö, den 28 april 2021

Johanna Eriksson

Ordförande HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 11 i Lidingö

Föreningen har sitt säte i Lidingö

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	544	39 433
Hyresrätter	86	5 517
Lokaler	17	867
Förråd	111	755
Parkeringar och garageplatser	423	

Föreningens fastighet är byggd 1972-1974 värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector t.o.m 2020 och i Folksam fr.o.m 2021.
I försäkringen ingår ett bostadsrättstillägg samt en styrelseansvarsförsäkring. En utökad styrelseansvarsförsäkring är tecknad med AIG Europe S.A.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 procent den 1 januari 2020 och med 3 procent den 1 januari 2021.
Styrelsen flaggade i ett informationsblad under hösten 2020 för att den översyn av underhållsplanen och de ekonomiska analyser som var påbörjade kommer klargöra en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Genomfört planerat underhåll och investeringar under räkenskapsåret

Projektet med stambyte, renovering av badrum och nya hissar pågår. Byte av radiatorer och värmeledningar blev slutfört under 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Stambyte och badrum Hissar Trapphus	Projektets delar blir samordnade och genomförda efter varandra. Byte av radiatorer och värmeledningar blev slutfört under våren 2020.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011	El	Enhetsmätning av elförbrukning
2012-2013	Parkeringshus	Renovering av parkeringshus P1 Högsätravägen
2012-2013	Värmesystem	Djupborrning och installation av bergvärmepumpar
2013-2017	Belysning	LED-belysning trapphus, källare, garage och utomhus.
2014	Tak	Ny takisolering och ny takbeläggning (papp)
2014-2017	Utemiljö	Nya uteplatser för souterränglägenheter samt baksida Lillåkersvägen 2-30
2015-2016	Ventilation	Nya takfläktar
2015-2018	Bevakning	Kameror och inspelningsenheter
2016	Skalskydd	Nytt passersystem portar
2017	Hissar	Säkerhet, nödtelefoner och dörrstopp till gamla hissar
2017-2018	Balkonger	Ommålning utsida sidoväggar stomme till balkonger
2018	Fasad	Isolering fasadskarvar
2018	Nya lägenheter	Ombyggnad av lokaler till tre nya bostadslägenheter och en gästlägenhet.
2018	Lekpark	Ombyggnad av stora lekparken
2018-2019	Solceller	Solcellsanläggningar på taken
2019	Fönster	Utbyte av samtliga fönster i fastigheten
2019	Entreér	Skärmtak till bostäder i souterrängvåning
2019-2020	Värmesystem	Byte radiatorer och värmeledningar

Övriga väsentliga händelser

Pandemi och åtgärder för smittskydd. Skattemässig bedömning för en eventuell markförsäljning.

Byte av projektledning för stambytesprojektet. Sammanställning, genomgång och granskning av tidigare beställda ändrings- och tilläggsarbeten i stambytesprojektet.

Förhandlingsöverenskommelse om hyror efter genomfört stambyte. Radonmätning.

Rutiner för övervakning enligt gdpr och kamerabevakningslag. Upphandling av ny förvaltning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. På grund av rådande pandemi blev det inte någon fysisk stämma utan den ordinarie stämman genomfördes genom ett poströstningsförfarande enligt lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Samtliga inkomna poströster blev sammanställda och kontrollräknade vid ett möte som leddes av jurister på Fastighetsägarnas Service i Stockholm AB, som av styrelsen blivit utsedda som stämmoordförande och sekreterare. Juristerna på Fastighetsägarna Service Stockholm AB har hanterat alla röster med sekretess. De har sparat och förvarat rösterna så länge som resultat och stämmobeslut kunde bli formellt ifrågasatta.

Röstlängden fastställdes till totalt 138 röstberättigade medlemmar närvarande genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-29 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	**Roll**
Johanna Eriksson	Ordförande
Anton Forssén	Ledamot
Daniel Isacson	Ledamot - avgick ur styrelsen den 30 mars 2020.
Kenneth von Rahmel	Ledamot - avgick ur styrelsen den 26 mars 2020.
Lena Flinth	Ledamot - avgick ut styrelsen den 24 april 2020.
Thomas Bengtsson	Ledamot
Tony Lundkvist	Ledamot
Samira Mchaiter	Ledamot (utsedd av HSB)

Under perioden från stämman 2020-06-29 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	**Roll**
Johanna Eriksson	Ordförande
Anton Forssén	Ledamot
Thomas Bengtsson	Ledamot
Tony Lundkvist	Ledamot
Peder Boljang	Ledamot
Nämi Sandart	Ledamot - avgick ur styrelsen den 14 oktober 2020.
Banaz Kaki	Ledamot - avgick ur styrelsen den 20 oktober 2020.
Driss Merroun	Ledamot - avgick ut styrelsen den 17 augusti 2020.
Lars-Åke Henriksson	Ledamot (utsedd av HSB)

Johanna Eriksson, Anton Forssén och Thomas Bengtsson är valda fram till ordinarie föreningsstämma 2021.
Peder Boljang och Tony Lundkvist är valda fram till ordinarie föreningsstämma 2022.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johanna Eriksson, Anton Forssén och Tony Lundkvist.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olaf Koort	Föreningsvald ordinarie
Iman Lehouidj	Föreningsvald ordinarie- avgick 12 september 2020.
Daniel Stamenkovic	Ernst & Young, påskrivande, auktoriserad revisor.
Sandra Elofsson	Ernst & Young, revisionsansvarig för föreningen.

Revisorer från Ernst & Young blev utsedda 2020-08-25 av HSB Riksförbund, enligt föreningens önskemål och stämmobeslut 2020-06-29.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Nee (ordförande) och Marjetta Kleen.

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 och investeringar ska, enligt stadgarna, ligga till grund för styrelsens beslut om reservering till och ianspråktagande av underhållsfond. Dock var tidigare underhållsplan bristfällig och inte använd.
Fastighetsbesiktning genomfördes av projektledare från SBC 2020-10-20 och 2020-10-28 i samband med framtagande av ny underhållsplan oktober 2020-januari 2021. Besiktning av garage P2 på Lillåkersvägen genomfördes av ingenjörer från RISE 2020-12-09 för att bedöma tillstånd och föreslå åtgärder.

Hållbarhet

Ekonomi

Styrelsen arbetar för efterlevnad av regler och förordningar avseende penningtvätt och för att ekonomiska oegentligheter inte ska förekomma. Med hjälp av jurister har styrelsen rett ut några besvärliga intressekonflikter.
Styrelsen har låtit HSB och SBC se över underhållsplanen och analysera föreningens ekonomi för att kunna ta ut avgifter som ihop med andra intäkter svarar mot en långsiktig självkostnad.

Miljö

Vid val mellan konkurrerande leverantörer så värderar föreningen bland annat deras ansvarstagande för miljön.

Social

Föreningen ställer krav på leverantörer att alla medlemmar ska ha samma rättigheter och få en likvärdig service, att undvika intressekonflikter i all verksamhet och i alla led samt tillämpa kollektivavtal eller motsvarande.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 651 (657) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019).
Under året har 38(37) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	504	489	470	453	453
Totala intäkter kr/kvm*	686	649	627	619	624
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	191	123	142	124	127
Belåning, kr/kvm	7 301	4 617	3 543	3 221	2 577
Räntekänslighet	17%	11%	9%	8%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	450	495	465	456	450
Energikostnader kr/kvm	115	145	126	126	123

**Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreninningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader
Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	31 631	31 626	30 779	30 501	30 762
Resultat efter finansiella poster	-11 121	-9 586	-6 665	-6 663	-6 194
Soliditet	61%	71%	76%	77%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

2020		
Rörelseintäkter		33 063 683
Rörelsekostnader	-	42 647 257
Finansiella poster	-	1 537 225
Årets resultat		**-11 120 798**
Årets utrangeringar	+	5 403 270
Planerat underhåll	+	317 928
Avskrivningar	+	14 273 697
Årets sparande		**8 874 098**
Årets sparande per kvm total yta		**191**

2019		
Rörelseintäkter		31 626 046
Rörelsekostnader	-	40 321 244
Finansiella poster	-	891 226
Årets resultat		**-9 586 424**
Årets utrangeringar	+	1 802 181
Avskrivningar	+	13 511 243
Årets sparande		**5 727 000**
Årets sparande per kvm total yta		**123**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 710 090	60 502 024	23 826 741	-70 496 001	-9 586 424
Reservering till fond 2020			2 496 000	-2 496 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-317 928	317 928	
Balanserad i ny räkning				-9 586 424	9 586 424
Upplåtelse lägenheter	588 016	1 711 984			
Årets resultat					-11 120 798
Belopp vid årets slut	551 298 106	62 214 008	26 004 813	-82 260 497	-11 120 798

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	-80 082 425
Årets resultat	-11 120 798
Reservering till underhållsfond	-2 496 000
Ianspråktagande av underhållsfond	317 928
Summa till stämmans förfogande	**-93 381 295**
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	**-93 381 295**

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

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 631 493	31 626 046
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 432 190	0
Summa Rörelseintäkter		33 063 683	31 626 046
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-19 634 830	-22 952 335
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 135 455	-1 090 578
Planerat underhåll		-317 928	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-882 076	-964 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 273 697	-13 511 243
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-5 403 270	-1 802 181
Summa rörelsekostnader		-42 647 257	-40 321 244
Rörelseresultat		**-9 583 573**	**-8 695 198**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 082	77 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 582 307	-969 073
Summa finansiella poster		-1 537 225	-891 226
Årets resultat		**-11 120 798**	**-9 586 424**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	809 564 797	701 319 221
Inventarier och maskiner	Not 10	215 680	287 574
Pågående nyanläggningar	Not 11	39 566 202	63 085 294
		849 346 679	764 692 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		849 347 179	764 692 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		86 372	96 328
Avräkningskonto HSB Stockholm		39 695 429	12 489 876
Övriga fordringar	Not 13	31 956	25 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 030 044	2 122 389
		41 843 800	14 734 478
Kortfristiga placeringar	Not 15	10 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		51 843 800	16 734 478
Summa tillgångar		**901 190 979**	**781 427 067**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		551 298 106	550 710 090
Upplåtelseavgifter		62 214 008	60 502 024
Yttre underhållsfond		26 004 813	23 826 741
		639 516 927	635 038 855
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-82 260 497	-70 496 001
Årets resultat		-11 120 798	-9 586 424
		-93 381 295	-80 082 425
Summa eget kapital		546 135 632	554 956 430
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	215 000 000
		0	215 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	340 000 000	0
Leverantörsskulder		3 940 343	4 053 049
Skatteskulder		95 779	73 621
Övriga skulder	Not 18	262 749	161 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	10 756 476	7 182 797
		355 055 347	11 470 637
Summa skulder		355 055 347	226 470 637
Summa eget kapital och skulder		**901 190 979**	**781 427 067**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-11 120 798	-9 586 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	14 273 697	13 511 243
Årets utrangeringar	5 403 270	1 802 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 556 170	5 727 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	96 228	-10 019
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 584 710	2 257 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 237 107	7 974 877
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-104 331 557	-67 191 142
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-359 470
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-104 331 557	-67 550 612
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	125 000 000	50 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 300 000	11 575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	127 300 000	61 575 000
Årets kassaflöde	**35 205 550**	**1 999 265**
Likvida medel vid årets början	**14 489 878**	**12 490 613**
Likvida medel vid årets slut	**49 695 428**	**14 489 878**

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

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

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 2,44% av anskaffningsvärdet.

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter eller liknande avdrag.

Avskrivning fastighet

Föreningens anläggningstillgångar skrivs av enligt följande:

Stomme, grund	120 år
Stammar	45-60 år
Elstammar	40 år
Övriga elinstallationer	5-20 år
Fasad	50 år
Fönster	40-50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25-30 år
Inre underhåll	120 år
Styr o övervakning	15 år
Renoverade lägenheter	10 år
Utemiljö,	20-40 år

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatteskuld
Föreningen köpte samtliga aktier i Carellen Fastighets AB som ägde fastigheten Kantarellen 11 för 545 960 800 kr. Carellen Fastigheter AB sålde fastigheten till föreningen för bokfört värde 54 137 000 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet RedU 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Föreningen har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten så kan den uppskjutna skatten eller delar av den realiseras.

Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten eller att det gjorts sannolikt att en försäljning kommer ske av del av fastighet så värderas den uppskjutna skatteskulden på balansdagen till 0 kr.

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	19 861 746	19 274 145
	Individuell mätning el	1 681 452	1 911 991
	Hyror	8 777 468	8 649 612
	Bredband	998 023	996 699
	Övriga intäkter	967 968	1 283 800
	Bruttoomsättning	32 286 656	32 116 247
	Avgifts- och hyresbortfall	-654 883	-475 430
	Hyresförluster	-280	-14 771
		31 631 493	**31 626 046**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättningar	1 432 190	0
		1 432 190	**0**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 298 257	3 715 733
	Reparationer	2 670 850	4 318 808
	El	3 417 996	4 658 762
	Uppvärmning	2 008 917	2 576 135
	Vatten	1 536 798	1 383 453
	Sophämtning	1 093 269	1 365 606
	Fastighetsförsäkring	889 839	521 567
	Kabel-TV och bredband	1 102 503	1 095 232
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 067 974	1 028 008
	Förvaltningsarvoden	2 440 403	2 162 739
	Övriga driftkostnader	108 024	126 292
		19 634 830	**22 952 335**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	200 455	146 503
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	101 643	180 100
	Administrationskostnader	918 864	378 636
	Extern revision	198 750	70 000
	Konsultkostnader	634 271	233 476
	Medlemsavgifter	81 472	81 862
		2 135 455	**1 090 578**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	409 661	421 595
	Revisionsarvode	28 000	28 000
	Övriga arvoden	40 000	30 000
	Löner och övriga ersättningar	183 569	241 149
	Sociala avgifter	202 354	206 881
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 492	24 410
	Övriga personalkostnader	0	12 873
		882 076	**964 908**
	Medeltalet anställda i förenignen	**0**	**0**
Not 6	**Övriga rörelsekostnader**		
	Utrangering Fönster 2019	0	1 802 181
	Utrangering Hissar 2020	402 814	0
	Utrangeringar Stammar 2020	5 000 456	0
		5 403 270	**1 802 181**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 847	7 051
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 526	68 987
	Övriga ränteintäkter	1 709	1 809
		45 082	**77 847**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 579 610	967 630
	Övriga räntekostnader	2 697	1 443
		1 582 307	**969 073**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 9	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	549 887 439	500 378 520
	Anskaffningsvärde mark	223 741 256	223 741 256
	Årets försäljning/utrangeringar	-9 989 603	-4 303 263
	Årets investeringar	127 850 649	53 812 182
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**891 489 741**	**773 628 695**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-72 309 474	-61 371 207
	Årets avskrivningar	-14 201 803	-13 439 349
	Årets utrangeringar	4 586 333	2 501 082
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-81 924 945**	**-72 309 474**
	Utgående bokfört värde	**809 564 797**	**701 319 221**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	450 000 000	450 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	379 000 000	379 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 871 000	1 871 000
	Summa taxeringsvärde	**845 471 000**	**845 471 000**
Not 10	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 219 098	859 628
	Årets investeringar	0	359 470
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 219 098**	**1 219 098**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-931 524	-859 630
	Årets avskrivningar	-71 894	-71 894
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 003 418**	**-931 524**
	Bokfört värde	**215 680**	**287 574**
Not 11	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	63 085 294	49 706 334
	Årets investeringar	104 331 557	67 191 141
	Omklassificering till byggnad	-127 850 649	-53 812 181
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 566 202**	**63 085 294**
Not 12	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	21 756	19 321
	Övriga fordringar	10 200	6 564
		31 956	**25 885**

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 946 877	2 035 224
	Upplupna intäkter	83 167	87 166
		2 030 044	**2 122 389**

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

Not 15	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	2 000 000
		10 000 000	**2 000 000**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788960316	0,40%	2021-05-10	50 000 000	0
Nordea	39788973132	0,39%	2021-02-22	50 000 000	0
Nordea	39788991548	0,38%	2021-02-24	50 000 000	0
Nordea	39798237587	0,40%	2021-04-26	40 000 000	0
Nordea	39798243951	0,36%	2021-02-26	50 000 000	0
Nordea	39798252225	0,37%	2021-03-16	50 000 000	0
Nordea	39798252233	0,42%	2021-03-30	50 000 000	0
				340 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	340 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**

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	330 000 000	218 000 000

Not 17	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år	340 000 000	0
		340 000 000	**0**

Not 18	**Övriga skulder**		
	Depositioner	143 680	136 580
	Momsskuld	20 255	23 104
	Källskatt	98 814	299
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 187
		262 749	**161 170**

Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 689 188	2 587 243
	Övriga upplupna kostnader	8 067 288	4 595 554
		10 756 476	**7 182 797**

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

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 20	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Rapport (av RISE) från besiktning av garage P2 på Lillåkersvägen med provtagning
och mätning av konstruktion,
Ny underhållsplan (av SBC),
Ekonomiska analyser (av HSB och SBC) samt second opinion (av Fastighetsägarna),
Avtal markskötsel med Fastighetsägarna,
Planavtal med Lidingö Stad,
Tilläggsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB och fullmakt för kontakter med Lidingö Stad.

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anton Wilhelm J Forssén	Johanna Eriksson	Lars Peder Boljang
Lars-Åke Henriksson	Thomas Bengtsson	Tony Lundkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olaf Koort Av föreningen vald revisor	Ernst & Young AB Daniel Stamenkovic Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anton Wilhelm Johannes Forssén
Styrelseledamot
Serienummer: 19851128xxxx
IP: 194.71.xxx.xxx
2021-05-04 11:40:49Z

JOHANNA ERIKSSON
Styrelseledamot, ordförande
Serienummer: 19760706xxxx
IP: 195.67.xxx.xxx
2021-05-04 11:42:55Z

Thomas Paul Bengtsson
Styrelseledamot
Serienummer: 19710425xxxx
IP: 195.58.xxx.xxx
2021-05-04 12:01:45Z

TONY LUNDKVIST
Styrelseledamot
Serienummer: 19561023xxxx
IP: 217.21.xxx.xxx
2021-05-04 12:33:09Z

PEDER BOLJANG
Styrelseledamot
Serienummer: 19661112xxxx
IP: 188.149.xxx.xxx
2021-05-04 12:35:29Z

LARS-ÅKE HENRIKSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 19560822xxxx
IP: 213.65.xxx.xxx
2021-05-04 13:25:09Z

Olaf Koort
Förtroendevald revisor
Serienummer: 19860924xxxx
IP: 188.149.xxx.xxx
2021-05-04 14:20:42Z

DANIEL STAMENKOVIC
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19860829xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2021-05-04 15:45:26Z

Penneo dokumentnyckel: YAA8B-73V42-G048N-XSFLZ-KSAL2-PU6OE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11, org.nr 769607-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 15-30 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-14. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.

Penneo dokumentnyckel: KJGLE-0EP4T-1VE5G-1EC0E-TPA5V-ET2PK

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för år 2020, 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Ernst & Young AB

Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor

Olaf Koort
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: KJGLE-0EP4T-1VE5G-1EC0E-TPA5V-ET2PK

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Olaf Koort
Förtroendevald revisor
Serienummer: 19860924xxxx
IP: 188.149.xxx.xxx
2021-05-04 17:56:07Z

BankID

DANIEL STAMENKOVIC
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19860829xxxx
IP: 78.69.xxx.xxx
2021-05-04 18:10:24Z

BankID

Penneo dokumentnyckel: KJGLE-0EP4T-1VE5G-1EC0E-TPA5V-ET2PK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

KANTARELLEN 11