

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Akallahöjden**

716416-6493

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Akallahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm. Namnbytet till Brf Akallahöjden skedde efter beslut vid medlemmöten den 7 juni och den 3 september 1995 och registrerades hos Patent- och registeringsverket den 11 december 1995, och har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 1988-12-19. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-04-23.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2022-05-19.

Extra stämma hölls 2022-04-05.

Stämman beslöt friköpa tomter.

90 medlemmar röstade ja till friköpet, 5 medlemmar röstade nej till friköpet.

Under året har styrelsen haft 12 st protokollförda styrelsemöten.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen väljs på föreningsstämma.

På föreningens ordinarie årsstämma och efter det konstituerande mötet valdes nedanstående styrelse:

|                   |                            |                           |
|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| Mikael Löfgren    | Ordförande                 | Avgått Nov. 2022          |
| Reija Rissanen    | Ny ordförande efter Mikael | Från Nov. 2022            |
| Martin Nylander   | Ledamot, Ekonomiansvarig   |                           |
| Paul Gubril       | Ledamot, Distriktsombud    |                           |
| Annica Sunnerfors | Ledamot                    | Vice Ordf. från Nov. 2022 |
| Mattias Larsson   | Ledamot                    |                           |
| Aida Sahmanovic   | Ledamot                    | Avgått Nov. 2022          |
| Pekka Mäenpää     | Ledamot                    |                           |
| Agneta Tsitsibis  | Suppleant                  |                           |

Victor Engström                      Suppleant  
Jan Olofsson                        HSB representant

### Revisorer

HSB Riksförbund utser föreningens ordinarie externa revisor

Föreningsvald revisor

Kristin Lidbäck                    Ordinarie intern  
Hans Benjamin                    Suppleant intern

### Valberedning

Love Strandberg                    Sammankallande  
Hans Remvig  
Margareta Asplund

### Förvaltning

Vi har ett avtal med Primär som innebär att ekonomisk- administrativ- och teknisk förvaltning ingår. På den ekonomiska och administrativa sidan har vi daglig kontakt. Även på den tekniska sidan förekommer täta kontakter och mer formellt har vi fyra inplanerade större driftmöten per år och dessutom ett mindre driftmöte en gång per månad och detta för att uppdatera varandra. Vi kan konstatera att antalet felanmälningar till Primär har sjunkit med 20% jämfört med 2021 och dessa felanmälningar kommer nu den korrekta vägen d.v.s. genom Primärs felanmälningsystem.


### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pargas 3 (förskola), Pargas 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas 6 (föreningslokal) och Pargas 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun. Stadsmuseet anser Pargas 4, 5, och 7 besitta ett högt kulturhistoriskt värde. Fastigheten har tomträttsavtal med Stockholm Stad.

Fastigheterna omfattar 25 huskroppar med sammanlagt 272 lägenheter och 8 lokaler (varav 1 lägenhetsförskola och 1 kommunalt arbetscenter), 1 fristående föreningslokal och 1 fristående förskola. Total yta är 22 349 kvm. Föreningen har även 1 parkeringsdäck om ca 9 000 kvm.

Fördelning av föreningens fastigheter på objektstyp:

| Objekt                | Antal | kvm    |
|-----------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter         | 272   | 20 494 |
| Lokaler               | 9     | 1 855  |
| Parkering o garagepl. | 361   | 9 000  |

Fastigheterna byggdes åren 1975-76 av John Mattssons Byggnads AB. Första inflyttning skedde 15 maj 1976. Fastigheterna förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979. Föreningen har under 2022 varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen har under året ingått styrelseansvarsförsäkring. 

### **Fastigheternas tekniska status**

Underhållsplan för periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa medel för det planerade underhåll som krävs för att hålla föreningens fastigheter och mark samt utrustning i gott skick. Planen ligger även till grund för styrelsens förslag till stämman om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen samt kommenteras även under rubriken Verksamhet.

Styrelsen har tillsammans med Primär genomfört löpande besiktningar (ronderingar) under 2022 enligt det ronderingsschema som finns framtaget.

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2023-2034.

|           |  |
|-----------|--|
| Tidpunkt  | Åtgärd                                 |
| 2026      | Isolera vindar                         |
| 2024/2026 | Omläggning tak                         |
| 2024/2026 | Taksäkerhet                            |
| 2024/2026 | Kantplåt och hängrännor                |
| 2022/2023 | Digitala portlås                       |
| 2023      | Uppdatera undercentralerna             |
| 2023/2025 | (uppdatera) Branddörrar                |
| 2023      | Markarbeten                            |
| 2023      | Digital plattform                      |
| 2023/2027 | Filmning av utvalda stammar och avlopp |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har som ett led i att höja säkerheten, förberett att installera kodlås som öppnas av befintliga låsknappar på alla våra 58 portar. Installation ska, enligt underhållsplan, vara klar under 2023. Till projektet kodlås hör en särskild app att boka våra lokaler med. Även de tidigare bokningssätten, via hemsidan och via tavlor i tvättstugan kvarstår.

Under verksamhetsåret hade vi stora akuta problem med våra två undercentraler som ger oss varmvatten och värme. Detta i sin tur resulterade i att våra gamla (1999) varmvattenväxlare och värmeväxlare helt enkelt inte klarade trycket och delvis slutade fungera. Det är därför detta finns med i underhållsplan för 2023.

Alla takfläktar har servats och i förekommande fall har fläktar ersatts och kommer att ersättas under 2023.

Radiatorventiler och dörrstängare har löpande bytts ut.

Planteringar på muren vid Torneågatan har bytts ut.

Vi har idogt fortsatt arbetet med att motverka olovliga andrahandsuthyrningar. \*

Styrelsen har under året delat ut 10 utgåvor av föreningsbladet "Vi på Akallahöjden". I detta nyhetsblad presenteras viktig information till medlemmarna. Information finns även på hemsidan [www.akallahöjden.se](http://www.akallahöjden.se).

Den fysiska medlemsjouren på måndagskvällar har ersatts av två kvällar måndagar och onsdagar då medlemmarna kan nå styrelsen per telefon och eventuellt boka in personligt möte om det behövs. Kontaktmöjlighet via styrelsemejlen finns förstås fortfarande. Vill man anmäla ett fel i lägenheten/gemensamma lokaler/utomhusområde gäller Felanmälan till vår förvaltare Primär.

Fr o m den 1 januari 2023 gäller nya lagar och bestämmelser att gälla beträffande matavfallssortering och bostadsrättsägarens renovering av lägenhet.

Vi har varit proaktiva och startat med matavfallssorteringen redan i slutet av 2022. En massiv informationskampanj föregick starten. De flesta boende följer instruktionerna väl men det finns mer att önska från ett fåtal. Rätt sorterade matavfallssopor behöver föreningen ej betala för hämtning av. Felaktigt sorterat får vi betala för och det är en onödig avgift.

Information om de tydligare och skarpare reglerna som gäller för bostadsrättsägarens renoveringsansvar har meddelats i vårt nyhetsblad. Den som utför en åtgärd i sin bostad utan behövtillstånd kan vid felaktigt gjord renovering förlora nyttjanderätten.

Våra uthyrningslokaler, festlokal, övernattningsrum, bastu och gym har varit flitigt uthyrda till våra boenden. Fritidsverksamheter för samtliga boende som boule, dart, syjunta har förekommit, liksom en likaså uppskattad verksamhet för Akallahöjdens seniorer, där man arrangerat luncher, fika och bangolf. Alla som nått pensionsålder är välkomna att delta.

Två städdagar har arrangerats, sedvanligt på vår och höst. Löpande under året har en städgrupp, bestående av ett antal pensionärer tagit på sig att plocka skräp på området.

#### **Ekonomi**

Vår ekonomi är god. Vi gör ett plusresultat för 2022 på dryga 3,136,000 miljoner kronor. Vi hade i "kassan" vid årsskiftet 8,2 miljoner (av dessa 8,2 miljoner har vi satt in 5 miljoner på ett räntebärande konto hos Handelsbanken) och våra lån är nere i lite dryga 16 miljoner. Det finns ett antal så kallade nyckeltal som visar hur föreningen mår ekonomiskt, dessa nyckeltal hittar ni i årsredovisningen och de är mycket bra. Vi kan också glädjas oss åt att våra "kundförluster" är nästan noll, d.v.s. att nästan alla betalar sina hyror och garageplatser i tid. Noterbart är också att vi fortfarande inte fått något besked om friköpet av våra tomter från Stockholm stad/Exploateringskontoret medan vi däremot redan gjort klart med Handelsbanken om finansieringen. De stora kostnaderna under 2022 har som vanligt varit fjärrvärmens, vattenskador (vi får en del via vårt försäkringsbolag), bevakning, tomträttsavgälder, avfallshantering, förvaltning, konsulter, städning, avskrivningar och räntor.

Å

### Medlemsinformation

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid årets början | 355 |
| Antal medlemmar utgått           | 26  |
| Antal medlemmar tillkommit       | 27  |
| Antal medlemmar vid årets slut   | 356 |

Under verksamhetsåret har 20 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna.

| Flerårsöversikt (Tkr)              | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                    | 18 376 | 17 693 | 17 621 | 17 332 |
| Resultat efter finansiella poster  | 3 136  | 2 379  | 3 800  | 1 838  |
| Årsavgifter, kronor per kvm        | 691    | 674    | 672    | 672    |
| Lån per bostadsyta, kronor per kvm | 796    | 955    | 1 009  | 1 220  |
| Soliditet (%)                      | 59,4   | 52,3   | 49,1   | 40,7   |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 6 771 800            | 1 502 500             | 12 188 050                  | 3 332 231              | 2 379 177         | 26 173 758        |
| Avs. fond enl stadgar          |                      |                       | 3 500 000                   | -3 500 000             |                   | 0                 |
| Ianspråktagande fond           |                      |                       | -2 278 825                  | 2 278 825              |                   | 0                 |
| Extra avs. fond enl stämman    |                      |                       |                             | 2 379 177              | -2 379 177        | 0                 |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                       |                             |                        | 3 136 250         | 3 136 250         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>6 771 800</b>     | <b>1 502 500</b>      | <b>13 409 225</b>           | <b>4 490 233</b>       | <b>3 136 250</b>  | <b>29 310 008</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| balanserad vinst              | 5 711 407        |
| Avsättning till yttre fond    | -3 500 000       |
| Ianspråktagande ur yttre fond | 2 278 825        |
| årets vinst                   | 3 136 250        |
|                               | <b>7 626 482</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 7 626 482        |
|                        | <b>7 626 482</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 18 376 277                        | 17 692 829                        |
| Övriga rörelseintäkter  | 3          | 403 933                           | 57 798                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>18 780 210</b>                 | <b>17 750 627</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader   | 4, 5, 6    | -12 688 184                       | -12 413 435                       |
| Övriga externa kostnader                                      | 7          | -1 312 615                        | -1 276 443                        |
| Personalkostnader   | 8          | -423 820                          | -457 346                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -950 412                          | -950 412                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-15 375 031</b>                | <b>-15 097 636</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>3 405 179</b>                  | <b>2 652 991</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 454                               | 225                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -269 383                          | -274 039                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-268 929</b>                   | <b>-273 814</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>3 136 250</b>                  | <b>2 379 177</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>3 136 250</b>                  | <b>2 379 177</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>3 136 250</b>                  | <b>2 379 177</b> <sup>a</sup>     |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 9, 16      | 39 601 099        | 40 480 255        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 10         | 136 171           | 207 427           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>39 737 270</b> | <b>40 687 682</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 11         | 10 700            | 10 700            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>10 700</b>     | <b>10 700</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>39 747 970</b> | <b>40 698 382</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                               |            | 66 789            | 116 352           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 1 307 692         | 1 003 163         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>1 374 481</b>  | <b>1 119 515</b>  |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 12         | 1 000             | 1 000             |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |            | 8 194 160         | 8 255 932         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>8 194 160</b>  | <b>8 255 932</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>9 569 641</b>  | <b>9 376 447</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>49 317 611</b> | <b>50 074 829</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 8 274 300         | 8 274 300         |
| Fond för yttre underhåll                     | 13         | 13 409 225        | 12 188 050        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>21 683 525</b> | <b>20 462 350</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 4 490 233         | 3 332 231         |
| Årets resultat                               |            | 3 136 250         | 2 379 177         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>7 626 483</b>  | <b>5 711 408</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>29 310 008</b> | <b>26 173 758</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14         | 6 693 238         | 18 488 582        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>6 693 238</b>  | <b>18 488 582</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14         | 9 635 000         | 1 100 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 607 340           | 1 166 516         |
| Övriga skulder                               |            | 416 678           | 438 642           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 2 655 347         | 2 707 331         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>13 314 365</b> | <b>5 412 489</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>49 317 611</b> | <b>50 074 829</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1, K3) .

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Byggnader (komponenter) | 15 - 120 år |
| Inventarier             | 5-10 år     |

### Not Ställda säkerheter

#### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2022               | 2021               |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgifter bostäder | -14 159 859        | -13 818 496        |
| Årsavgift el         | 0                  | -3 700             |
| Hysesintäkter        | -3 980 651         | -3 692 145         |
| Bredband             | -4 500             | -11 000            |
| Övrigt               | -231 269           | -167 487           |
|                      | <b>-18 376 279</b> | <b>-17 692 828</b> |

#### Not 3 Övriga intäkter

|                         | 2022            | 2021           |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Försäkringsersättningar | -403 933        | -57 798        |
|                         | <b>-403 933</b> | <b>-57 798</b> |

#### Not 4 Fastighetskostnader

|                   | 2022             | 2021             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 010 693        | 881 117          |
| Städning          | 605 834          | 619 751          |
| Snöröjning        | 185 844          | 170 983          |
|                   | <b>1 802 371</b> | <b>1 671 851</b> |

#### Not 5 Taxebundna driftskostnader

|                                    | 2022             | 2021             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning                        | 2 810 407        | 3 349 024        |
| El                                 | 740 579          | 468 830          |
| Vatten                             | 830 712          | 901 820          |
| Sophämtning                        | 272 041          | 246 943          |
| Kabel-TV                           | 391 264          | 398 336          |
| Försäkring                         | 350 515          | 380 497          |
| Tomträttsavgäld                    | 1 171 300        | 1 171 300        |
| Kommunal avgift & fastighetsskaatt | 565 017          | 516 848          |
|                                    | <b>7 131 835</b> | <b>7 433 598</b> |

#### Not 6 Reparationer och planerat underhåll

|                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer, löpande underhåll | 1 514 153        | 1 107 825        |
| Planerat underhåll              | 2 239 825        | 2 200 161        |
|                                 | <b>3 753 978</b> | <b>3 307 986</b> |

#### Not 7 Övriga externa kostnader

|                                      | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Förvaltning och revision             | 691 942          | 660 236          |
| Förbrukningsinventarier och material | 22 466           | 54 201           |
| Föreningskostnader                   | 66 281           | 71 303           |
| Administration och kommunikation     | 167 561          | 201 666          |
| Konsultarvode                        | 323 607          | 285 750          |
| Juridiska åtgärder                   | 29 124           | 0                |
| Övriga förvaltningskostnader         | 800              | 700              |
| Övriga kostnader (Jubileum mm)       | 10 833           | 2 587            |
|                                      | <b>1 312 614</b> | <b>1 276 443</b> |

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

|                        | 2022           | 2021           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 369 120        | 389 800        |
| Sociala avgifter       | 54 700         | 67 546         |
| <b>Summa</b>           | <b>423 820</b> | <b>457 346</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|  | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                            | 60 962 093         | 60 962 093         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>60 962 093</b>  | <b>60 962 093</b>  |
| Ingående avskrivningar                                 | -20 481 841        | -19 602 685        |
| Årets avskrivningar                                    | -879 156           | -879 156           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-21 360 997</b> | <b>-20 481 841</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>39 601 096</b>  | <b>40 480 252</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 208 200 000        | 177 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                                    | 69 833 000         | 62 400 000         |
|  | <b>278 033 000</b> | <b>240 000 000</b> |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                    |                    |
| Taxeringsvärde bostäder                                | 263 000 000        | 228 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                                 | 15 033 000         | 12 000 000         |
|  | <b>278 033 000</b> | <b>240 000 000</b> |

Mark ingår med 0 kr, då föreningen har tomträttsavgäld

**Not 10 Maskiner och inventarier**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 869 350           | 869 350           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>869 350</b>    | <b>869 350</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -661 923          | -590 667          |
| Årets avskrivningar                             | -71 256           | -71 256           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-733 179</b>   | <b>-661 923</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>136 171</b>    | <b>207 427</b>    |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB Stockholm                           | 500               | 500               |
| Andel i AHN                                     | 10 200            | 10 200            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 700</b>     | <b>10 700</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 700</b>     | <b>10 700</b>     |

### Not 12 Kortfristiga placeringar

|                    | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------|--------------|--------------|
| Medlemskonto Fonus | 1 000        | 1 000        |
|                    | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> |

### Not 13 Fond för yttre underhåll

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets ingång                             | 12 188 050        | 10 888 211        |
| Avsättning enligt föreningens underhållsplan | 3 500 000         | 3 500 000         |
| Ianspråktagande årets åtegärder              | -2 278 825        | -2 200 161        |
|  | <b>13 409 225</b> | <b>12 188 050</b> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                   | Ränta | Bundet till | Ingående skuld    | Årets amortering  | Utgående skuld    |
|--------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek -043              | 1,55  | 2023-06-01  | 4 625 000         | -100 000          | 4 525 000         |
| Stadshypotek -717              | 1,65  | 2023-09-30  | 2 000 000         | -200 000          | 1 800 000         |
| Stadshypotek- 731              | 2,96  | 2025-06-01  | 3 010 638         | -200 000          | 2 810 638         |
| Stadshypotek -262              | 1,30  | 2024-06-01  | 4 482 600         | -200 000          | 4 282 600         |
| Stadshypotek -267              | 1,20  | 2023-06-01  | 3 110 000         | -200 000          | 2 910 000         |
| Avgår nästa års amortering     |       |             |                   | -900 000          |                   |
|                                |       |             | <b>17 228 238</b> | <b>-1 800 000</b> | <b>16 328 238</b> |
| Planenlig amortering 2-5 år ca |       |             |                   | -4 500 000        |                   |

Lån som förfaller inom 1 år ska klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

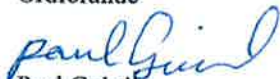
|                                       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottshyror och avgifter           | -1 539 628        | -1 920 027        |
| Upplupna elkostnader                  | -108 958          | -71 511           |
| Upplupna värmekostnader               | -771 325          | -505 855          |
| Upplupna vattenkostnader              | -87 123           | -65 728           |
| Upplupna sophämningskostnader         | -36 256           | -37 209           |
| Upplupna räntekostnader               | -23 551           | -23 069           |
| Övr. upplupna kostn./förutbet. intäkt | -88 506           | -83 931           |
|                                       | <b>-2 655 347</b> | <b>-2 707 330</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                                | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning (uttagna) | 46 463 500 | 46 463 500 |
|                                | 46 463 500 | 46 463 500 |

Kista 11 - 5 - 23

  
Reija Rissanen  
Ordförande

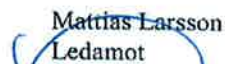
  
Paul Gubril  
Ledamot

  
Annica Sunnerfors  
Ledamot

  
Jan Olofsson  
HSB representant

  
Martin Nylander  
Ledamot

  
Pekka Mäenpää  
Ledamot

  
Mattias Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-16

  
Kristin Lidbäck  
av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm, org.nr. 716416-6493

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den 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 Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 den 16/5 2023



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristin Lidbäck  
Av föreningen vald revisor



## Till Revisorn i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

### Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteökat bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 16/5 2023 3  
HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

  
Styrelsens ordförande