

**RESULTATRÄKNING**2021-01-01  
2021-12-312020-01-01  
2020-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 3 255 338        | 3 172 889        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 107              | 10 596           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>3 255 445</b> | <b>3 183 485</b> |

**Rörelsekostnader**

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader  | Not 4 | -1 973 824        | -1 597 930        |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -186 648          | -47 738           |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -178 793          | -201 532          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -83 817           | -56 280           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -352 231          | -356 062          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 775 314</b> | <b>-2 259 541</b> |

**Rörelseresultat****480 131****923 944****Finansiella poster**

|  |       |                 |                 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |       | 15 659          | 17 883          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | -150 194        | -212 865        |
| Övriga finansiella poster                  | Not 9 | -520            | -240            |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-135 055</b> | <b>-195 222</b> |

**Årets resultat****345 076****728 722**

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 17 733 728        | 18 085 959        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 1 060 767         | 340 873           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>18 794 495</b> | <b>18 426 832</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa anläggningstillgångar****18 794 995****18 427 332****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 73               | 3 862            |
| Kundfordringar                               |        | 0                | 8 071            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 044 040        | 1 108 699        |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 16 763           | 20 851           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 113 854          | 77 349           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>1 174 729</b> | <b>1 218 832</b> |

*Kortfristiga placeringar*

|                                       |        |          |                |
|---------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | 0        | 350 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>350 000</b> |

Bank

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Not 16                      | 1 494 628        | 1 471 903        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 494 628</b> | <b>1 471 903</b> |

**Summa omsättningstillgångar****2 669 357****3 040 735****Summa tillgångar****21 464 352****21 468 067**

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser                         |  | 2 899 300        | 2 899 300        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 324 907        | 1 421 554        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>4 224 207</b> | <b>4 320 854</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 731 378        | 906 010          |
| Årets resultat                  |  | 345 076          | 728 722          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>2 076 454</b> | <b>1 634 732</b> |

**Summa eget kapital****6 300 661**      **5 955 586****Skulder***Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 17 | 11 800 000        | 14 364 100        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 800 000</b> | <b>14 364 100</b> |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 2 564 100        | 0                |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 | 87 590           | 87 590           |
| Leverantörsskulder                           |        | 422 102          | 662 258          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 | 5 976            | 12 568           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 8 128            | 5 028            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 275 795          | 380 938          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 363 691</b> | <b>1 148 382</b> |

**Summa skulder****15 163 691**      **15 512 482****Summa eget kapital och skulder****21 464 352**      **21 468 067**



| Kassaflödesanalys   | 2021-01-01             | 2020-01-01               |
|---|------------------------|--------------------------|
|   | 2021-12-31             | 2020-12-31               |
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                        |                          |
| Resultat efter finansiella poster   | 345 076                | 728 722                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                        |                          |
| Avskrivningar   | 352 231                | 356 062                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | <u>697 307</u>         | <u>1 084 784</u>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                        |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -20 557                | 51 513                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -348 791               | 565 844                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b><u>327 960</u></b>  | <b><u>1 702 140</u></b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                        |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -719 894               | -1 156 084               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b><u>-719 894</u></b> | <b><u>-1 156 084</u></b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                        |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | 0                      | -329 474                 |
| Inbetalda insatser  | 0                      | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b><u>0</u></b>        | <b><u>-329 474</u></b>   |
| <b>Arets kassaflöde</b>   | <b>-391 934</b>        | <b>216 583</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 930 603</b>       | <b>2 714 020</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>2 538 669</b>       | <b>2 930 603</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

**Noter****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 959 134 kr.



## Noter

| Not 2        | Nettoomsättning  | 2021-01-01        | 2020-01-01        |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              |  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|              | Årsavgifter bostäder   | 2 531 316         | 2 473 893         |
|              | Årsavgifter lokaler  | 390 496           | 392 088           |
|              | Hysesintäkt lokaler  | 35 688            | 39 674            |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 220 959           | 212 366           |
|              | Hysesintäkt övrigt   | 6 400             | 10 600            |
|              | Årsavgift el   | 34 695            | 960               |
|              | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 8 088             | 5 818             |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 686               | 0                 |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 10 933            | 10 875            |
|              | Övriga fakturerade kostnader   | 300               | 1 300             |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 15 777            | 25 315            |
|              |  | <b>3 255 338</b>  | <b>3 172 889</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                   |                   |
|              | Bonus  | 107               | 10 596            |
|              |  | <b>107</b>        | <b>10 596</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>   |                   |                   |
|              | Reparationer   | -69 221           | -71 542           |
|              | El   | -316 588          | -102 284          |
|              | Uppvärmning  | -478 297          | -442 694          |
|              | Vatten   | -97 804           | -94 373           |
|              | Renhållning  | -93 078           | -82 311           |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -110 654          | -142 592          |
|              | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -120 196          | -105 401          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -383 145          | -263 340          |
|              | Försäkringar   | -75 799           | -70 189           |
|              | Fastighetsskatt  | -127 083          | -125 373          |
|              | Övriga driftskostnader   | -101 960          | -97 831           |
|              |  | <b>-1 973 824</b> | <b>-1 597 930</b> |



|              |   |                 |                 |
|--------------|---|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                                      |                 |                 |
|              | Underhåll övrigt  | -186 648        | -47 738         |
|              |   | <b>-186 648</b> | <b>-47 738</b>  |
| <b>Not 6</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                 |                 |
|              | Externt revisionsarvode   | -10 250         | -10 000         |
|              | Förvaltningskostnader   | -95 450         | -116 887        |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                  | -9 522          | -12 750         |
|              | Föreningsverksamhet   | -14 808         | -5 940          |
|              | Kontorsutrustning och -material                                   | -688            | -287            |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                     | -8 233          | -11 801         |
|              | Konsulter   | 0               | -2 656          |
|              | Förbrukningsinventarier   | -14 199         | -14 932         |
|              | Medlemsavgifter HSB   | -23 200         | -23 200         |
|              | Stämma och styrelse   | -2 444          | -3 079          |
|              |   | <b>-178 793</b> | <b>-201 532</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                 |                 |
|              | Arvode till styrelsen   | -41 000         | -35 000         |
|              | Övriga arvoden  | -32 200         | -15 050         |
|              | Sociala avgifter  | -9 017          | -6 230          |
|              | Utbildning  | -1 600          | 0               |
|              |   | <b>-83 817</b>  | <b>-56 280</b>  |
| <b>Not 8</b> | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                 |                 |
|              | Byggnader   | -352 231        | -356 062        |
|              | <b>Summa avskrivningar</b>  | <b>-352 231</b> | <b>-356 062</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga finansiella poster</b>                                  |                 |                 |
|              | Avi avgifter  | -520            | -240            |
|              |   | <b>-520</b>     | <b>-240</b>     |



| Not 10 | Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 21 416 407        | 20 581 088        |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | 835 319           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 2 500 000         | 2 500 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 916 407</b> | <b>23 916 407</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -5 830 448        | -5 474 386        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -352 231          | -356 062          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-6 182 679</b> | <b>-5 830 448</b> |

**Utgående bokfört värde**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>17 733 728</b> | <b>18 085 959</b> |
|--|-------------------|-------------------|

Bokförda värden byggnader

15 233 728

15 585 959

Bokförda värden mark

2 500 000

2 500 000

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1980    | 47 000 000        | 52 000 000        | 99 000 000         | 99 000 000         |
| Lokaler           |         | 2 208 000         | 2 184 000         | 4 392 000          | 4 392 000          |
|                   |         | <b>49 208 000</b> | <b>54 184 000</b> | <b>103 392 000</b> | <b>103 392 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 340 873          | 20 108         |
| Årets Investering                             | 719 894          | 320 765        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>1 060 767</b> | <b>340 873</b> |

Pågående nyanläggningar avser hissar, portik och el imd

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 6 060         | 10 255        |
| Övriga fordringar | 10 703        | 10 596        |
|                   | <b>16 763</b> | <b>20 851</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 79 211         | 75 799        |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 34 643         | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                              | 0              | 204           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0              | 1 346         |
|   | <b>113 854</b> | <b>77 349</b> |



**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

|                      | Räntesats | Konv.datum |          |                |
|----------------------|-----------|------------|----------|----------------|
| HSB kapitalplacering |           |            | 0        | 350 000        |
|                      |           |            | <b>0</b> | <b>350 000</b> |

**Not 16 Bank**

|                     |  |  |                  |                  |
|---------------------|--|--|------------------|------------------|
| Marginalen bank     |  |  | 976 690          | 958 074          |
| Aros kapital        |  |  | 517 794          | 513 685          |
| Kinda Ydre Sparbank |  |  | 144              | 144              |
|                     |  |  | <b>1 494 628</b> | <b>1 471 903</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea       |              | 1,80%     | 2022-01-12 | 2 564 100         | 0                       |
| Nordea       |              | 1,50%     | 2023-06-14 | 6 300 000         | 0                       |
| SEB          |              | 0,77%     | 2026-01-28 | 5 500 000         | 0                       |
|              |              |           |            | <b>14 364 100</b> | <b>0</b>                |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>11 800 000</b> |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 14 364 100        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 19 624 000        | 19 624 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>19 624 000</b> | <b>19 624 000</b> |

**Not 18 Medlemmarnas inre fond**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 87 590        | 90 187        |
| Uttag          | 0             | -2 597        |
|                | <b>87 590</b> | <b>87 590</b> |

**Not 19 Aktuell skatteskuld**

|                             |              |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 5 976        | 12 568        |
|                             | <b>5 976</b> | <b>12 568</b> |



| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b> |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt                             | 5 453        | 5 028        |
| Övriga kortfristiga skulder               | 2 675        | 0            |
|   | <u>8 128</u> | <u>5 028</u> |

| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                    | 8 581          | 41 064         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 257 714        | 330 374        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 9 500          | 9 500          |
|  | <u>275 795</u> | <u>380 938</u> |

Linköping \_\_\_/\_\_\_ 2022

.....  
Bo Lindborg

.....  
Fredrik Tjädermo

.....  
Håkan Gillberg

.....  
Mona Fredriksson

.....  
Per Nilsson

.....  
Rikard Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Elsie Weyde

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund