

ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Cederström i Karlskrona

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederström med säte i Karlskrona org.nr. 735000-0878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cederström 21		1951

Totalt 1 objekt

I Karlskrona kommun. Fastighetens adress är Borgmästarekajen 24, Västra Köpmansgatan 15, 17 och 19, Bryggaregatan 1 samt Högabergsgatan 40 och 42. Fastigheten Karlskrona Cederström 21 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	250
2	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4847
2	lägenheter (hyresrätt)	137
Totalt 77 objekt		5234

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 17 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingrid Ljungqvist	Ordförande	2019-01-01	
Eva Arvidsson	Ledamot	2019-01-01	
Stefan Wilke	Ledamot	2020-05-12	
Anna Nomark	Ledamot	2020-05-12	2021-06-17
Joachim Hallor	Ledamot	2021-06-17	
Helene Berup	Suppleant	2019-01-01	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ingrid Ljungqvist, Eva Arvidsson, Stefan Wilke och Joachim Hallor.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Claes-Johnny Månsson och Sten Ekenberg med Irene Gustafsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit Eivor Persson och Jan Andersson med Susanne Nyberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021. Med anledning av pandemin hölls den till största delen med möjlighet till poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26, varav 21 poströster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningens övernattningslägenhet har varit uthyrd 100 nätter.

Fasadrenoveringen som startade under 2020 har slutförts.

Renovering av övernattningslägenheten, balkongrenovering och inglasning har genomförts under året.

Vattenskada uppstod i lägenhet på Bryggaregatan, spolning av avloppsrör vid denna entré genomfördes.

Kommunen har genomfört tillsyn av fastigheten, avseende bl a radonmätning och hantering av avfall.

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Jotac.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Fönsterbyten
2003	Installation av fjärrvärme
2007	Stambyte och installation av portkodslås
2013	Delvis nytt tak, nya hängrännor och plåtarbeten
2014	Montering av fastighetsboxar
2015	Montering av säkerhetsdörrar och målning av trapphus
2017	Inreglering av värme
2018	Elstambyte
2019	Radonmätning samt energideklaration
2020	Elsanering och nytt innertak lokal
2020-21	Fasadrenovering
2021	Balkongrenovering och inglasning, OVK

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

Årtal	Ändamål
2022-2026	Renovering tvättstugor Västra Köpmansgatan 15-19, spolning av avloppsnätet samt uppgradering av gården

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	165	112	175	136	104
Skuldsättning, kr/kvm	5 979	4 275	2 369	2 369	2 369
Räntekänslighet, %	11	8	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	199	177	182	191	190
Driftskostnad, kr/kvm	394	365	330	392	392
Årsavgifter, kr/kvm	600	584	572	572	572
Totala intäkter, kr/kvm	664	591	577	576	576
Nettoomsättning, tkr	3 443	3 091	3 019	3 012	3 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	279	146	498	310	144
Soliditet, %	7	9	13	11	9

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 100	0	0	112 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	124 600	0	0	124 600
Underhållsfond, kr	1 049 442	0	92 316	1 141 758
S:a bundet eget kapital, kr	1 286 142	0	92 316	1 378 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	766 778	146 073	-92 316	820 535
Årets resultat, kr	146 073	-146 073	279 452	279 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	912 851	0	187 136	1 099 987
S:a eget kapital, kr	2 198 993	0	279 452	2 478 445

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 684 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	912 851
Årets resultat, kr	279 452
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 099 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 099 987

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 442 615	3 091 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 309	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 474 924	3 091 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 063 708	-1 912 691
Underhåll enligt plan	Not 5	-47 684	-28 434
Övriga externa kostnader	Not 6	-192 694	-362 060
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 988	-58 407
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-537 208	-414 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 904 281	-2 775 725
RÖRELSERESULTAT		570 643	315 382
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 119	-169 309
Övriga finansiella poster	Not 9	-72	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-291 191	-169 309
ÅRETS RESULTAT		279 452	146 073

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	33 590 124	12 579 409
Inventarier och installationer	Not 11	46 850	53 810
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	8 120 171
Summa materiella anläggningstillgångar		33 636 974	20 753 390
Summa anläggningstillgångar		33 636 974	20 753 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 225
Avräkningskonto HSB		349 939	4 127 054
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 992	5 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 489	51 662
Summa kortfristiga fordringar		408 420	4 185 934
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	383 567	542 870
Summa kassa och bank		383 567	542 870
Summa omsättningstillgångar		791 987	4 728 804
SUMMA TILLGÅNGAR		34 428 961	25 482 194

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	112 100	112 100	
Uppskrivningsfond	124 600	124 600	
Underhållsfond	1 141 758	1 049 442	
Summa bundet eget kapital	1 378 458	1 286 142	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	820 535	766 778	
Årets resultat	279 452	146 073	
Summa fritt eget kapital	1 099 987	912 851	
Summa eget kapital	2 478 445	2 198 993	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 937 700	16 314 509
Summa långfristiga skulder		23 937 700	16 314 509
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 356 809	6 059 724
Medlemmarnas inre fond	Not 17	44 590	44 590
Leverantörsskulder		142 487	105 244
Aktuell skatteskuld	Not 18	10 141	9 560
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	23 496	31 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	435 294	718 372
Summa kortfristiga skulder		8 012 816	6 968 692
Summa skulder		31 950 516	23 283 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 428 961	25 482 194	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 908 848	2 832 622
Hysesintäkt bostäder	147 264	147 264
Hysesintäkt lokaler	62 520	62 352
Hysesintäkt garage och bilplatser	4 800	4 800
Hysesintäkt övrigt	31 530	26 850
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 123	15 997
Övriga primära intäkter och ersättningar	275 530	1 222
	<u>3 442 615</u>	<u>3 091 107</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	32 309	0
	<u>32 309</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-340 943	-388 837
Sotning	-6 250	0
El	-99 319	-76 774
Uppvärmning	-682 527	-611 525
Vatten	-259 108	-239 597
Renhållning	-68 749	-77 031
TV, bredband, iptelefoni	-35 196	-34 734
Obligatoriska besiktningar	-35 000	-7 500
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 495	-14 304
Förvaltningskostnader	-344 170	-304 603
Försäkringar	-42 680	-38 399
Fastighetsskatt	-114 927	-115 985
Övriga driftskostnader	-21 345	-3 402
	<u>-2 063 708</u>	<u>-1 912 691</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-47 684	-28 434
	<u>-47 684</u>	<u>-28 434</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-83 219	-80 907
Kostnader överlåtelse och pant	-11 189	-16 416
Föreningsverksamhet	-81	0
Kontorsutrustning och -material	-295	-176
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-360	-1 100
Konsulter	-96 923	-260 049
Stämman och styrelse	-627	-3 413
	<u>-192 694</u>	<u>-362 060</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 659	-45 659
Övriga arvoden	-2 250	0
Revisionsarvode	-4 500	0
Sociala avgifter	-10 579	-12 748
	<u>-62 988</u>	<u>-58 407</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-525 354	-402 279
Markanläggningar	-4 894	-4 894
Installationer och inventarier	-6 960	-6 960
	<u>-537 208</u>	<u>-414 133</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-72	0
	<u>-72</u>	<u>0</u>

2021-12-31 2020-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 745 992	18 745 992
Årets investering byggnader	21 540 963	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 050 000	1 050 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	97 875	97 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 434 830	19 893 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 255 733	-6 853 454
Årets avskrivningar byggnader	-525 354	-402 279
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 725	-53 831
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 894	-4 894
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 844 706	-7 314 458
Utgående redovisat värde	33 590 124	12 579 409
Redovisade värden byggnader	32 505 868	11 490 259
Redovisade värden mark	1 050 000	1 050 000
Redovisade värden markanläggningar	34 256	39 150

Fastighetsbeteckning: Cederström 21

Taxeringsvärde	Vårdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	40 000 000	19 800 000	59 800 000	59 800 000
Lokaler	1951	266 000	594 000	860 000	860 000
		40 266 000	20 394 000	60 660 000	60 660 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 415 000	22 385 000
Summa ställda säkerheter	31 415 000	22 385 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	252 261	252 261
Utgående anskaffningsvärden	252 261	252 261
Ingående avskrivningar	-198 451	-191 491
Årets avskrivningar	-6 960	-6 960
Utgående avskrivningar	-205 411	-198 451
Utgående redovisat värde	46 850	53 810

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 120 171	0
Årets investering, fasadrenovering & balkonger	13 420 792	8 120 171
Omklassificering till Byggnader och mark	-21 540 963	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 120 171

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 992	5 993
	5 992	5 993

	2021-12-31	2020-12-31
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	36 605	36 104
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 054	8 798
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 830	6 760
	<u>52 489</u>	<u>51 662</u>

Not 15 BANK		
Handelsbanken	383 567	542 870
	<u>383 567</u>	<u>542 870</u>

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års
				amortering
Stadshypotek AB	1,03%	2024-10-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB	1,44%	2025-03-30	1 927 700	0
Stadshypotek AB	0,98%	2025-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	1,01%	2024-10-30	4 455 000	45 000
Stadshypotek AB	0,84%	2023-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	0,70%	2022-12-30	5 880 000	120 000
Stadshypotek AB	1,18%	2022-03-01	972 500	10 000
Stadshypotek AB	1,18%	2022-03-01	459 309	4 724
Stadshypotek AB	0,83%	2025-06-30	1 100 000	0
			<u>31 294 509</u>	<u>179 724</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 937 700

Nästa års amortering av långfristig skuld 45 000
Lån som ska konverteras inom ett år 7 311 809
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 356 809

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 718 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 395 889
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

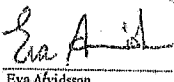
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	44 590	44 590
	<u>44 590</u>	<u>44 590</u>

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	10 141	9 560
	<u>10 141</u>	<u>9 560</u>

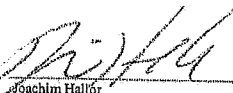
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	13 695	14 107
Arbetsgivaravgifter	9 801	14 091
Övriga kortfristiga skulder	0	3 004
	<u>23 496</u>	<u>31 202</u>

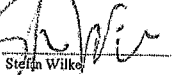
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 313	95 031
Upplupna räntekostnader	20 839	20 863
Förutbetalda årsavgifter och hyror	283 314	249 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 828	353 009
	<u>435 294</u>	<u>718 372</u>

Karlskrona 04/2022

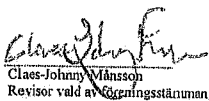

Eva Arvidsson


Ingrid Djungqvist


Joachim Hallör


Stefan Wilke

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-17


Claes-Johnny Månsson
Revisor vald av föreningsstämman


Sten Ekenberg
Revisor vald av föreningsstämman

Bostadsrättsföreningen Cederström
Bryggargatan 1
371 34 Karlskrona

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Cederström, räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Undertecknade valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Cederström, får efter granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, avge följande berättelse avseende verksamhetsåret 2021.

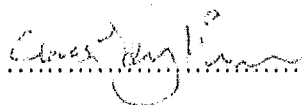
Vi har granskat styrelsens redovisning samt tagit del av föreningens räkenskaper med tillhörande verifikationer, protokoll, försäkringsbrev samt andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningar som erfordras.

Resultatet av verksamheten samt den ekonomiska ställningen framgår av den till förvaltningsberättelsen bifogade resultat- och balansräkning.

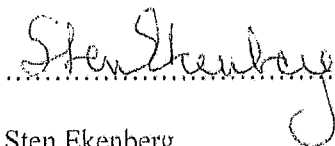
Vi tillstyrker att:

- Årets resultat- och balansräkning fastställs
- Årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Karlskrona 2022-05-17



Claes-Johnny Månsson
Föreningsvald revisor



Sten Ekenberg
Föreningsvald revisor