



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kupan i Stockholm

Org.nr: 716419-2572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Byggnaden uppfördes 1986 som ett kollektivhus. Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Prästgårdsåkern 2 i Stockholms stad. Tomträttsavtalet löper ut 2025-03-31. På fastigheten har uppförts två kopplade punkthus om 52 lägenheter samt en länkbyggnad med gemensam boyta. Föreningen har även två gemensamma ateljéer på husens vindar, med utgång till stora takterrasser. Merparten av Kupans kollektivhusverksamhet bedrivs i den ideella kollektivhusföreningen KHF Kupan. Kollektivhusföreningen lämnar en separat verksamhetsberättelse.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	52	4 169
Enskild boyta		3 704
Gemensam boyta		465
Total boyta		4 169
Parkeringar och garageplatser	28	

I ett närbeläget parkeringshus (Solberga Ångsväg 1-2) har föreningen 28 parkeringsplatser som regleras i ett servitutsavtal. Kösystem tillämpas och föreningens medlemmar har förtur.

Föreningens fastighet är byggd 1986 och värdeåret är 1986.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Sopsug i Älvsjö Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Bergvärme installerat och i drift från 2021-08

Takterrasser	Omläggning tätskikt, byte dagbrunnar, nya bräddavlopp.
Avloppsstammar	Samtliga stammar och rör på bv relinade.
Kök, badrum	Polygon har inspekterat samtliga kök och badrum. Flera badrum fick därefter en utvidgad kontroll. I några badrum upptäcktes fukt eller vattenskada. Föreningen bekostade byte av klämringar i de golvbrunnar där de var trasiga.
Ventilation	OVK. Efter OVK, arbete med att uppmana och följa upp att bostadsrättshavare som mot riktlinjer hade installerat motorfläkt bytte ut fläkten.
Ventilation	Rengöring av ventilationskanaler för utsug av luft i kök och badrum.
Ventilation	Injustering av ventilation i samtliga lägenheter.
Internetuppkoppling	Acesspunkter för router i gemensamma utrymmen utökad och förbättrat.
Brandskydd	Höst, årlig brandskyddsronnd med Fire safe. Installation av nödljusskyltar vid nödutgångar på bv.
Belysning	Gatubelysning vid gavlar, nya starkare lampor.

Förvaltningsberättelse

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Februari 2022	Takfönster	Besiktning och planerad renovering av tak/takfönster.
Mars 2022	Badrum	I samråd med jurist och försäkringsbolag planera för rivning, torkning och återställande fram till ytskikt i de badrum som vid inspektion 2021 visade sig ha fuktskador.
2022	Badrum Ventilation	Planera för åtgärder av äldre tätskikt. Följa upp brister i de lägenheter där ägare renoverat felaktigt vilket påverkar ventilation negativt.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Råvindar	Tilläggsisolering av råvindar.
2020	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2020	Tvättstuga hus 19	En ny tvättmaskin.
2020	Digitalt skalskydd/kodlås	Besiktning, byte av trasigt strömförsörjningsaggregat samt batterier.
2020	Brandskydd	Årlig brandskyddssyn samt kontroll hjärtstartare, utförd av Firesafe.
2020	Balkonger	Besiktningsman utfört stickprov på 6 balkonger mindre skador.
2020		Ej behov av åtgärd.
2020	Verkstad	Montage av säkerhetsbrytare.
2020	Garageport	Garageport utsatt för skada, ny garageport installerades.
2020	Värmeåtervinning	Inköp och byte av cirkulationspump.
2020	fläktrum hus 19	
2020	Tvättstuga hus 15	Byte av fläkt i torkrum.
2020	Verkstad	Installation av nyckel till strömbrytare.
2020	Motionsrum	Eluttag lagade och flyttade av säkerhetsskäl.
2019	Fasader	Lagning av trasiga tegelfogar.
2019	Storkök	Inköp ny potatisskalare för storkök.
2019	Brandskydd	Årlig brandskyddsgenomgång med Kidde. Kompletterande inköp av brandfilter och brandvarnare. Byte av batterier på rökluckor.
2019	Energideklaration	Lagstadgad energideklaration utförd.
2019	Vattenventiler	Byte ventiler stigarrör hus 15.
2019	Vardagsrum hus 15 och 19	Inköp möbler och lampor.
2019	Tvättstuga hus 19	Ny tvättmaskin.
2019	Avloppsstammar	Förebyggande stamspolning av avlopp i lägenheter på plan 1 utförd vid två tillfällen.
2019	Elarbeten	Fortsättning av åtgärder efter elbesiktning.
	Gemensamma utrymmen	Halogenbelysning utbytt till ledbelysning
2018	Garageport	Byte av motor och styrenhet på garageport.
2018	Matsal	Parkettgolv matsal och korridor bv slipade.
2018	Elbesiktning	Byte taksportar i allmänna utrymmen på bottenvåning.
2018	Brandskydd	Reparation av brandväggar på plan 6 Kommunikativa brandvarnare installerade i allmänna utrymmen. Anslagstavlor i trapphus entréer utbytta till inglasade för minskad brandrisk. Installation av nödbelysning i trapphus.
2018	Gym	Gym flyttat från rum som nu är gästrum till rummet utanför tvättstuga i hus 15. Mattor inköpta för att skydda golvet i gymmet.
2018	Innertak bv	Trasiga takplattor utbytta.
2018	Gästrum	Gästrum inrett och invigt.
2018	Hiss hus 15	Hiss totalrenoverad.
2018	Stammar	Filmning av samtliga stammar. Film av stammar utvärderad tillsammans med byggkonsult. Samtliga stammar spolade. I samband med spolning okulär inspektion av avlopp.
2017	Tvättstuga	Inköp två nya tvättmaskiner hus 15. Ny torktumlare hus 19.
2017	Belysning trädgård	Utökad belysning i trädgård med pollare. Starkare belysning under skärmtak.
2017	Fönster	Renovering av fönster med behov, målning av samtliga fönster på utsidan samt isolering av fönster.
2017	Undercentral	Installation av tryckreglerande ventiler i undercentralen för bättre funktion av radiatorventiler.
2017	Yttertak matsal	Tätskikt tak lågdel/matsal är bytt.
2017	Motionsrum bv	Byte innertak motionsrum.

Förvaltningsberättelse

2017	Storkök	Inköp ny storköksfrys.
2016	Trädgård	Arborist beskar samtliga träd.
2016	Brandskydd, trapphus	Byte rökluckor.
2016	Garage	Inköp ny garageport.
2015-2016	Garage	Renovering garage 2015/2016.
2016	Hiss	Ny hiss hus 19.
2015	Fastigheten	Byte samtliga radiatorventiler i lgh och gemensamma utrymmen.
2014	Balkonger	Balkonggavlar målade.
2014	Fastigheten	OVK-besiktning.
2014	Fastigheten	Vindskivor gavlarna byttes och plåtades in.
2014	Entréer	Nya Digitala lås till skalskydd.
2004	Tak Högdal	Tak högdal omlagt. Nya Betongpannor.

Övriga väsentliga händelser

Nytt serviceavtal för digitala lås tecknat med Låsteam.

Klottersanering på husens baksida flera tillfällen.

I samband med de stora renoveringarna togs i början av året ett nytt banklån på 3 448 000 kr. Ett lån på 7 158 600 kr omförhandlades 21-09-01.

Cykelrumsgruppen har arbetat aktivt med rensning och att skapa struktur för att få mer plats i cykelrummen. I Cykelrum för hus 19 installerades krokar för upphängning av cyklar som används sällan.

Garageport påkörd sommar och höst. Den som kört in i porten smet. Första gången krävdes en större reparation, andra gången behov att köpa en ny port. Föreningen ansökte om och fick ersättning hos trafikskadenämnden.

En större fuktutredning är utförd i en lägenhet. Fuktskador som hittades berodde på brist i ventilation relaterat till skador från husets byggnation. En större renovering är utförd i lägenheten.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04 -24. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anette Wenerskog	Ledamot
Tommy Woltz	Ledamot
Sara Malmgren	Ledamot
Eva Brandt	Ledamot
Arvid Sondén	Ledamot
Mohammad Sayadi	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-04-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anette Wenerskog	Ledamot
Eva Brandt	Ledamot
Måns Lindgren	Ledamot
Sara Malmgren	Ledamot
Tommy Woltz	Ledamot
Mohammad Sayadi	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Wenerskog och Sara Malmgren.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten. Varav 1 konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Wenerskog, Eva Brandt, Sara Malmgren och Tommy Woldtz. Firmateckning sker av två i förening.

Revisorer

Leena Ebefors	Föreningsvald ordinarie
Daniel Berggren	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit:
Peter Modesta Ordinarie
Helena Sundman Suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Karolina Axelsson Sammankallande
Hanna Jonsson
Helena Sundman
Simon Pierick

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-19.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 66 (65) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 3 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	232	391	376	313	330
Skuldsättning, kr/kvm	5 014	4 210	4 294	4 329	4 507
Räntekänslighet, %	6%	5%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	195	150	164	188	168
Driftskostnad, kr/kvm*	605	460	434	483	452
Årsavgift, kr/kvm	824	824	824	824	824
Totala intäkter, kr/kvm*	896	901	889	890	941

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 734	3 756	3 707	3 710	3 924
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 215	-1 571	1 076	315	-1 224
Soliditet %	14%	29%	33%	31%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		3 734 005
Rörelsekostnader	-	7 704 806
Finansiella poster	-	244 222
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-4 215 023
Planerat underhåll	+	4 908 236
Avskrivningar och utrangeringar	+	273 876
Årets sparande		967 089
Årets sparande per kvm total yta		232

Förvaltningsberättelse**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 754 994	247 130	1 382 525	4 915 114	-1 571 233
Reservering till fond 2021			3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-4 618 380	4 618 380	
Balanserad i ny räkning				-1 571 233	1 571 233
Årets resultat					-4 215 023
Belopp vid årets slut	2 754 994	247 130	264 145	4 462 261	-4 215 023

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 343 881
Årets resultat	-4 215 023
Reservering till underhållsfond	-3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 618 380
Summa till stämmans förfogande	247 238

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	247 238
-------------------------	----------------

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



Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 734 005	3 755 655
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 327 601	-4 734 900
Övriga externa kostnader	Not 3	-103 329	-109 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 876	-273 876
Summa rörelsekostnader		-7 704 806	-5 118 274
Rörelseresultat		-3 970 801	-1 362 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 886	5 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-246 108	-213 809
Summa finansiella poster		-244 222	-208 614
Årets resultat		-4 215 023	-1 571 233

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	23 003 592	23 277 468
		<u>23 003 592</u>	<u>23 277 468</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 004 292</u>	<u>23 278 168</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 877	1 000
Övriga fordringar	Not 8	2 099 395	3 368 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	273 241	279 456
		<u>2 381 513</u>	<u>3 649 049</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	281	281
Kassa och bank	Not 11	45	45
Summa omsättningstillgångar		<u>2 381 839</u>	<u>3 649 374</u>
Summa tillgångar		<u>25 386 130</u>	<u>26 927 542</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 002 124	3 002 124
Yttre underhållsfond	264 145	1 382 525
	<u>3 266 269</u>	<u>4 384 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 462 261	4 915 114
Årets resultat	-4 215 023	-1 571 233
	<u>247 238</u>	<u>3 343 881</u>
Summa eget kapital	<u>3 513 507</u>	<u>7 728 530</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 509 525	10 334 325
	<u>18 509 525</u>	<u>10 334 325</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 392 600	7 217 400
Leverantörsskulder	120 213	1 128 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 850 285	519 235
	<u>3 363 098</u>	<u>8 864 687</u>
Summa skulder	<u>21 872 623</u>	<u>19 199 012</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>25 386 130</u>	<u>26 927 542</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 215 023	-1 571 233
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	273 876	273 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 941 147	-1 297 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102	-6 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-676 789	968 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 618 038	-334 522
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 350 400	-351 039
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 350 400	-351 039
Årets kassaflöde	-1 267 638	-685 561
Likvida medel vid årets början	3 325 960	4 011 521
Likvida medel vid årets slut	2 058 322	3 325 960

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,92% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 529 833 kr.

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 436 080	3 436 080
	Hyror	169 412	166 944
	Bredband	93 600	93 600
	Försäkringsersättning		55 477
	Övriga intäkter	39 913	7 554
	Bruttoomsättning	<u>3 739 005</u>	<u>3 759 655</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 000	-4 000
		3 734 005	3 755 655
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	118 964	120 525
	Reparationer	595 216	234 017
	El	189 647	130 795
	Uppvärmning	559 666	406 709
	Vatten	61 930	87 388
	Sophämtning	178 257	139 124
	Fastighetsförsäkring	107 416	100 861
	Kabel-TV och bredband	144 975	131 430
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	75 868	74 308
	Förvaltningsarvoden	112 756	112 756
	Tomträttsavgäld	261 300	261 300
	Övriga driftkostnader	13 371	10 646
	Planerat underhåll	<u>4 908 236</u>	<u>2 925 042</u>
		7 327 601	4 734 900
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	29 923
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 529	6 129
	Administrationskostnader	8 820	41 301
	Extern revision	12 875	10 625
	Konsultkostnader	51 585	0
	Medlemsavgifter	21 520	21 520
		<u>103 329</u>	<u>109 498</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 797	1 111
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 875
	Övriga ränteintäkter	89	210
		<u>1 886</u>	<u>5 195</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	246 108	213 702
	Övriga räntekostnader	0	107
		<u>246 108</u>	<u>213 809</u>

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 6	Byggnader					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 624 264	29 624 264			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 624 264	29 624 264			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-6 346 796	-6 072 920			
	Årets avskrivningar	-273 876	-273 876			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 620 672	-6 346 796			
	Utgående redovisat värde	23 003 592	23 277 468			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000			
	Summa taxeringsvärde	89 000 000	89 000 000			
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Ingående anskaffningsvärde	700	700			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	13 030	13 030			
	Skattefordran	28 368	29 928			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 057 997	3 325 634			
		2 099 395	3 368 592			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	273 241	279 456			
		273 241	279 456			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Medlemskonto ek förening	281	281			
		281	281			
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken	45	45			
		45	45			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	330637	1,05%	2023-12-01	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	343955	1,08%	2025-01-30	3 448 000	0
	Stadshypotek AB	34904	1,25%	2022-06-30	2 315 000	20 000
	Stadshypotek AB	82380	1,38%	2023-03-01	7 019 325	0
	Stadshypotek AB	395458	1,10%	2026-09-01	7 119 800	77 600
					20 902 125	97 600
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 414 125
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 509 525

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

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	26 941 000	26 941 000
--	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	2 392 600	7 217 400
	2 392 600	7 217 400

Varav amortering	97 600	97 600
------------------	--------	--------

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 038	19 310
Förutbetalda hyror och avgifter	293 878	287 919
Övriga upplupna kostnader	534 369	212 006
	850 285	519 235

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Wenerskog

.....
Eva Brandt

.....
Tommy Woltz

.....
Måns Lindgren

.....
Sara Malmgren

.....
Mohammad Sayadi

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Leena Ebefors
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

