

Årsredovisning 2021



Brf Hammarby Ekbacke

Årsredovisning
för
Brf Hammarby Ekbacke

769607-6343

Räkenskapsåret

2021

BB
12
RIG
FD
MA
SH
K

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

FB
VPE
G
MA
SK
ED
de

Styrelsen för Brf Hammarby Ekbacke, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-10-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-12.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tjärnen 1 av Stockholms stad under 2001. Fastighetens värdeår är 2002. Föreningen äger fastighetens mark samt viss mark runtom så som trottoaren utanför port 87 och 91 samt p-platser på gatan.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 till 6 våningar, totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st. 1,5 rum och kök
8 st. 2 rum och kök
4 st. 2,5 rum och kök
34 st. 3 rum och kök
7 st. 4 rum och kök
1 st. 5 rum och kök

I byggnaderna finns gemensamhetslokaler för medlemmarna i form av tvättstuga, bastu och övernattningslägenhet.

Den byggnadsteknik som använts till byggnadernas fasader är tungstomme med puts dvs. den består av betongblock med cellplast och lättklinker täckt av puts med färg. Samtliga lägenhetsavskiljande väggar, hiss- och trapphusväggar samt valv är platsgjutna.

Byggnadernas totala yta är 7 015 kvm fördelat på boytan om 5 137 kvm och garage om 1 878 kvm. Garaget, Tjärnen ga:1, ägs gemensamt av Brf Hammarby Ekbacke, med andelstal 41/67 (1 149 kvm) och Brf Hammarby Kanal med andelstal 26/67 (729 kvm). Garaget förvaltas av Brf Hammarby Ekbacke genom delägarförvaltning. Föreningen förfogar över 33 p-platser på det nedre planet och 2 p-platser på

Handwritten signatures and initials: SE, MA, SH, EO.

det övre planet, 3 platser för MC samt 6 p-platser på gatan.

Fastighetens taxeringsvärde är 194 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 000 000 kr och markvärdet 102 000 000. Garagets taxeringsvärde är 6 200 000.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen är medlem i Sickla Udde samfällighetsförening, vilken förvaltar sopsugsanläggningen Stockholm Havet ga:1. Föreningens andel är 4,86 %.

Fastigheten inklusive garaget är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr per kvm och år, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service gällande löpande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Föreningen har även avtal med dem om teknisk förvaltning på avrop, vilket innebär att föreningen har en dedikerad förvaltare med kännedom om fastigheten, som styrelsen vid behov kan kontakta. Enklare rådgivning ingår i avtalet men vid större utredningar eller projekt debiteras föreningen per timme enligt prislista. I avtalet om avrop ingår även en årlig fastighetsöversyn där fastigheten besiktigas och resultatet från genomgången protokollförs. Vidare har föreningen tilläggsavtal avrop av myndighetsbesiktning. Föreningen har även serviceavtal med Fastighetsägarna Service gällande garagefläkt och funktionskontroll fjärrvärme, maskinpark i tvättstugan samt systematiskt brandskydd.

Felanmälan sker direkt av medlem till Fastighetsägarna Service via telefon eller mail. De utför även privata arbeten åt föreningens medlemmar vilket faktureras direkt till den medlem som gjort en beställning till exempel vid fel på vitvaror, stopp i avlopp eller droppande kranar.

Föreningen har serviceavtal med Schneider Electric's gällande underhåll av dataundercentralen (DUC) och firma IMA gällande årlig service av evakueringspumparna.

Föreningen har bredband från Via Europa (stadsnätet). Medlemmarna kan själva välja mellan olika leverantörer. Föreningen har avtal med ComHem gällande basutbud för TV samt avtal för kollektivt bredband via Bredbandsson.

Fastum Förvaltning AB ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Antal medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 3 (6) överlåtelse skett. En lägenhet är uthyrd i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'PB', 'MA', 'G', 'J', 'S', 'E', 'D'.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2021 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Per Bengtsson | ordförande |
| Gisela Blomquist | vice ordförande |
| Susanne Holmberg | kassör |
| Marianne Engblom | sekreterare |
| Gunvor Johansson | ledamot |
| Malin Almqvist | ledamot |
| Elisabeth Ollesdotter | ledamot |

Styrelsen har under året haft 26 protokollförda möten varav 15 per capsulam.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret i Stockholm.

Revisor

Jenny Qvist Johnson, Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

| | |
|----------------|----------------|
| Anders Jansson | sammankallande |
| Eva Nilsson | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i sig inte påverkats i någon större utsträckning av rådande **Coronapandemi** med undantag för låg beläggningen av gästlägenheten under året. Årsstämman flyttades fram en månad och förlades till garaget med möjlighet till större avstånd mellan deltagarna. Det sedvanliga minglet efter stämman ställdes in. Fastighetsägarnas informationsblad, Hjälp till att minska Coronasmittan, har satts upp på anslagstavlor i portarna.

Fastigheten

Timblads måleri har oljat fasadens träpaneler på de översta våningsplanen, samtliga balkongers träöverligger samt bänkarna på gården. Träpartier och portar ska kontinuerligt underhållas med olja, träets aktuella kondition avgör tidsintervallet.

Firma Forsmans VVS har utrett problemen med kalla badrumsgolv. Utredningen visade att vattnet i VS-stammen, det rörsystem som försörjer radiatorer och golvvärmen i badrummen, var ordentligt kontaminerat. I vissa badrumsgolv var ventilerna helt igensatta av partiklar. Hela VS-stammen har därför spolats igenom och ventiler samt returventiler i badrumsgolvet har bytts ut. Därefter har värmen justerats in och samtliga ställdon bytts ut. Ett omfattande arbete som genomfördes av tre olika firmor Forsmans VVS, Space VVS samt Actuel.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SH ED' and other illegible marks.

I tvättstugan har ett nytt rostfritt luddfilter monterats bakom tvättmaskinerna.

Armatyrerna i 89:ans källare har bytts ut mot LED-armaturer.

Med anledning av en vattenskada i 89:an har firma Forsmans VVS sett över avloppsstammens avluftningssystem. Det var tidigare automatisk men har nu dragits ut på taket. Ett rostangrepp på avloppsstammen hade orsakat vattenskadan och för att få en statusöverblick spolades och filmades därför en avloppsstam per port. Vissa rostangrepp upptäcktes och de kommer att följas upp med ny filmning.

Utökad tömning av kärlden för glasåtervinning till en gång/vecka. Kärlden har även rengjorts i ett specialfordon. Storstadens lås har aktiverat ett tidlås till grovsoprummet vilket innebär att dörren är låst mellan kl. 22.00 - 06.00.

Firma Hammarby städ har storstädat trapphusen och utfört golvvård av kalkstensplattorna i trapphusen.

En brandsläckare har monterats i gästlägenheten.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts av samtliga lägenheter. Den blev inte godkänd, bl.a. anmärktes på höga ljud, ojämna, felaktiga och ibland låga flöden samt behov av rengöring av frånluftskanaler och uteluftsintag. De föreslagna åtgärderna är att betrakta som underhåll och kommer att genomföras under våren 2022.

Radonmätning har påbörjats med utplacering av puckar i ett antal lägenheter och förrådsutrymmen. Puckarna kommer samlas in under februari månad 2022.

Garaget

All planering och upphandling av arbeten i garaget sker i samarbete och samförstånd med brf Hammarby Kanal.

Under året har ett förfrågningsunderlag tagits fram med hjälp av företaget Bostek Betong och Stålteknik. Åtta tilltänkta entreprenörer tillfrågades och vi fick in fyra anbud. Anbudsutvärdering gjordes vid årsslutet och därefter har upphandling ägt rum. Arbetet kommer att utföras under våren 2022.

Ett nytt hyreskontrakt för garageplats samt ett avtal gällande bilplats på gatan - upplåtelse av mark för bilplats - har färdigställts tillsammans med jurist från Fastighetsägarna. De nya kontrakten kommer tas i bruk när renoveringen av garaget är klar.

Samtliga armaturer för nödbelysning i garaget har bytts ut till LED-armaturer.

Garageventilationen - motorerna för till- respektive frånluft har lagrats om och driftkortet och styrfunktionerna har justerats.

Arbete med energioptimering

Under 2021 har energigruppen fortsatt sitt arbete för att komma vidare i frågan om hur vi ska energieffektivisera vår fastighet. Två medlemsmöten har hållits digitalt, ett möte i juni och ett i november, där olika tekniska möjligheter och lösningar presenterades. En oberoende energikonsult anlätades för att komma med förslag på vilken av de föreslagna lösningarna som ekonomiskt och tekniskt blir bäst för just vår fastighet. Vi har under året ansökt om och fått borrhållstillstånd för bergvärme, om det skulle vara en av de lösningar som föreningen beslutar om. I oktober öppnade sig möjlighet att ansöka om bidrag för

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MAK", "SH", and "ED".

energieffektivisering i flerbostadshus via Boverket. Det innebar att vi fick ta fram en ny lösning med bergvärme, fjärrvärme, solceller och viss energieffektivisering av befintliga anläggningar för att uppfylla villkoren för beviljande av bidrag. Ansökan lämnades in den 14 december.

Trädgård

Arbetet med planteringen i slänten mot Ekbacken, bakom 89:an, har avslutats. En rad av stenar har fått bilda en gräns mellan gräsmatta och slänt. I den sista delen av planteringen har en marktäckare, kaukasisk förgätmigej, planterats. Området har under flera år varit täckt av markduk i syfte att kväva ett svårutrotat ogräs, åkervinda.

Firma Jacksons Trädvård har grundbeskurit samtliga avenbokskuber till den storlek de ska ha. Avenboken underhållsbeskärs varje år men växer ändå några millimeter varje år och behöver därför grundbeskäras med ett antal års mellanrum.

De låga murar som bildar gräns mellan uteplatserna och gårdens yta har rengjorts samt målats med en självrengörande färg.

Kalkstensplattorna på gården är känsliga för luftföroreningar och behöver med jämna mellanrum rengöras. Om alger och föroreningar får fäste blir plattorna dessutom hala när det regnar. I år rengjordes plattorna med såpa och högtryckstvätt. Vid arbete med högtryckstvätt sköljs en del av den sand som fogats mellan plattorna bort och plattorna har därför fogats med ny sand.

Underhållsplan

År 2017 förbättrade och utökade Fastighetsägarna Service föreningens underhållsplan så att den nu sträcker sig 50 år fram i tiden. Planen är en grov uppskattning av när ungefär i tiden underhållet beräknas genomföras. Under de närmaste åren är planen mer detaljerad men kostnaderna är en ungefärlig uppskattning. Vid styrelsens arbete med den årliga budgeten är underhållsplanen ett viktigt underlag. Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga delarna av underhållsplanen de närmaste åren. Planen uppdateras årligen och ligger till grund för styrelsens arbete.

| Planerat underhåll | Kostnad i kr | Kommentar |
|---|--------------|---|
| 2021 | | |
| Grundbeskrivning av avenbokarna på gården, samt träd | 49 000 | |
| Oljning av träpaneler och överliggare | 97 500 | |
| Låga murar mot gården – Rengöring och målning | 34 000 | |
| Garaget – framtagande av förfrågningsunderlag till upphandling av åtgärder utifrån tidigare genomförd statusinvestering | 41 000 | Efter gemensamt beslut med Brf Hammarby Kanal. Vår andel. |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "SH", and "ED".

| | | |
|--|-----------|---|
| Fortsatt arbete med värmesystemet – genomspolning av värmesystemet, golvvärmens ventil, returventil och ställdon | 370 000 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheterna – besiktning | 34 000 | |
| Utredning av framtida energilösningar | 125 000 | |
| 2022 | | |
| Plattjusteringar på gård och uteplatser, cortenstål | 103 000 | |
| Oljning av träpaneler | 60 000 | |
| Åtgärder av OVK-protokoll, samt kanalrengöring | 375 000 | |
| Garaget – genomföra åtgärder enligt framtaget förfrågningsunderlag | 1 200 000 | Vår andel |
| Garaget – utökning av antalet laddplatser | 125 000 | Reservation för kapaciteten på elmatningen och koppling till framtida energilösning |
| Ny energilösning för fastigheten | 4 400 000 | Ej beslutad – bidrag 4 316 000 |
| 2023-2027 | | |
| Renspolning av ledningar för dränering och spillvatten | 100 000 | |
| Oljning av träpaneler och träöverliggare | 300 000 | |
| Tvättmaskiner och torkskåp | 150 000 | |
| Bastuaggregat | 20 000 | |
| Miljöstation – golv och väggar | 25 000 | |
| Hissar – styrsystem | 50 000 | |
| Avloppsstammar | 200 000 | Tidigarelagt underhåll |
| Fjärrvärmecentral m.m. | 300 000 | |
| Renovering av fasaden | 900 000 | Sprickor som uppstått behöver ses över |

AB
 KA
 22
 SH
 M
 P

Styrelsen

Fem nyhetsbrev har under året skickats ut till föreningens medlemmar.

Två medlemsmöten har hållits digitalt, ett möte i juni och ett i november, där olika tekniska möjligheter och lösningar presenterades.

Många, både barn och vuxna, har deltagit i våra två städdagar. Som vanligt blev mycket gjort.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "MA", "SH", "ED", and "AN".

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4 607 | 4 843 | 4 730 | 4 814 | 4 644 |
| Resultat efter finansiella poster | -934 | -295 | -841 | -472 | -417 |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 75 | 75 | 74 |
| Årets resultat exkl. avskrivningar | 638 | 1 277 | 731 | 1 087 | 1 121 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 7 965 | 8 038 | 8 136 | 8 473 | 8 667 |
| Årsavgifter/kvm (kr) | 756 | 756 | 756 | 756 | 756 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta.

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "8-12", "MMA", "SK", "ED", and other illegible scribbles.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 697 000 | 90 014 000 | 2 752 205 | -4 667 995 | -294 786 | 128 500 424 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 104 000 | -398 786 | 294 786 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -934 470 | -934 470 |
| Belopp vid årets utgång | 40 697 000 | 90 014 000 | 2 856 205 | -5 066 781 | -934 470 | 127 565 954 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 066 781 |
| årets förlust | -934 470 |
| | -6 001 251 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 604 000 |
| ianspråkats av fond för yttre underhåll | -912 339 |
| i ny räkning överföres | -5 692 912 |
| | -6 001 251 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten notes:
ja
all
G
SP
FO

Resultaträkning

| | Not 1 | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 606 944 | 4 842 893 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 41 518 | 48 435 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 648 462 | 4 891 328 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 200 374 | -2 803 454 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -384 277 | -326 767 |
| Personalkostnader | 6 | -114 421 | -118 900 |
| Avskrivningar | 7, 8, 9, 10 | -1 572 173 | -1 572 173 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 271 245 | -4 821 294 |
| Rörelseresultat | | -622 783 | 70 034 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 305 | 1 301 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -312 992 | -366 121 |
| Summa finansiella poster | | -311 687 | -364 820 |
| Resultat efter finansiella poster | | -934 470 | -294 786 |
| Årets resultat | | -934 470 | -294 786 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "BR", "WA", "SK", "EO", and "G".

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 7, 8 | 166 379 936 | 167 910 312 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 5 240 | 10 474 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 230 276 | 266 839 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 166 615 452 | 168 187 625 |

Summa anläggningstillgångar

166 615 452

168 187 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 0 | 5 425 |
| Övriga fordringar | 11 | 2 022 538 | 1 667 093 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 53 702 | 109 837 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 076 239 | 1 782 355 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 711 392 | 666 410 |
| Summa kassa och bank | | 711 392 | 666 410 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 787 631 | 2 448 765 |

SUMMA TILLGÅNGAR

169 403 084

170 636 390

Handwritten notes and signatures:
MA G AB
SP 20
Other illegible scribbles.

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

130 711 000

130 711 000

Fond för yttre underhåll

2 856 205

2 752 205

Summa bundet eget kapital

133 567 205

133 463 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 066 781

-4 667 995

Årets resultat

-934 470

-294 786

Summa fritt eget kapital

-6 001 250

-4 962 781

Summa eget kapital

127 565 955

128 500 424

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

40 539 163

28 279 145

Summa långfristiga skulder

40 539 163

28 279 145

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

375 000

13 010 018

Leverantörsskulder

230 052

218 624

Skatteskulder

17 583

34 768

Övriga skulder

0

2 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

675 331

590 777

Summa kortfristiga skulder

1 297 966

13 856 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 403 084

170 636 390

MA
12
18
SR
EO

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -934 470 | -294 786 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 572 173 | 1 572 173 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -13 851 | 13 780 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 623 852 | 1 291 167 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 5 425 | 9 575 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 69 368 | 11 306 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 11 428 | 8 921 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 81 920 | 28 657 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 791 994 | 1 349 626 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -375 000 | -504 018 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -375 000 | -504 018 |
| Årets kassaflöde | | 416 994 | 845 608 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 298 714 | 1 453 105 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 2 715 708 | 2 298 714 |

Handwritten signatures and initials:
J
M
u of
EE
EO

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--|----------|
| Byggnader | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 882 720 | 3 882 720 |
| Samfällighetsavgift | 30 924 | 275 773 |
| P-plats och garage och laddstolpar | 695 700 | 696 150 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-plats och garage | -20 400 | -29 750 |
| Hyra förråd | 18 000 | 18 000 |
| | 4 606 944 | 4 842 893 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Nyckel/tagg/fjärrkontroll | 3 300 | 11 100 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 35 600 | 26 400 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 1 587 | 2 987 |
| Övriga fakturerade kostnader | 1 027 | 7 951 |
| Öres- och kronutjämning | 4 | -3 |
| | 41 518 | 48 435 |

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "MA" and "EO".

Not 4 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 87 109 | 107 375 |
| Trädgårdsskötsel bas | 75 342 | 37 444 |
| Trädgårdsskötsel extradeb.* | 35 000 | 35 000 |
| Städkostnader | 147 143 | 145 650 |
| Hyra av entrémattor | 17 392 | 15 961 |
| Snöröjning/sandning | 73 144 | 32 516 |
| Serviceavtal | 15 833 | 12 834 |
| Hisskostnader | 76 500 | 69 846 |
| Besiktningkostnader | 35 233 | 20 963 |
| Gemensamhetsanläggning | 103 288 | 102 840 |
| Reparationer | 125 606 | 190 301 |
| Trädgård och utemiljö | 0 | 9 924 |
| Planerat underhåll | 682 371 | 695 479 |
| Planerat underhåll - Garagerenovering | 77 029 | 0 |
| Planerat underhåll - Energieffektivisering | 152 939 | 0 |
| Fastighetsel | 189 304 | 155 997 |
| Uppvärmning | 900 777 | 766 637 |
| Vatten och avlopp | 120 309 | 113 288 |
| Avfallshantering | 76 246 | 84 897 |
| Försäkringskostnader | 59 821 | 69 452 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 16 632 | 14 407 |
| Kabel-tv | 31 040 | 30 638 |
| Bredband | 72 468 | 72 468 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 6 274 |
| Förbrukningsmaterial | 29 848 | 13 263 |
| | 3 200 374 | 2 803 454 |

* Offerter har tagits in under 2019 och beslut har fattats i styrelsen exklusive berörd medlem att ge uppdraget till medlemmen då hen erbjöd det otvetydigt lägsta priset för att utföra tjänsten.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "ED" and other illegible scribbles.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskatt | 37 940 | 37 940 |
| Fastighetsavgift | 87 540 | 85 740 |
| Hemsida | 4 273 | 4 802 |
| Porto | 3 375 | 4 876 |
| Nödtelefon hiss / SMS och IP-telefoni | 15 661 | 14 267 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 700 | 2 800 |
| Revisionsarvode | 21 915 | 17 212 |
| Ekonomisk förvaltning | 106 214 | 100 873 |
| Bankkostnader | 4 700 | 4 100 |
| Juridisk konsultation / garageavtal | 9 179 | 13 725 |
| Avskrivning av äldre fordran | 0 | 15 000 |
| Konsultarvoden | 62 750 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 9 234 | 11 844 |
| Gåvor | 0 | 1 344 |
| Bredband / inpasseringssystem | 7 488 | 7 488 |
| Övriga poster | 11 308 | 4 756 |
| | 384 277 | 326 767 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 95 200 | 94 601 |
| Sociala avgifter | 19 221 | 24 299 |
| | 114 421 | 118 900 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 137 600 000 | 137 600 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 137 600 000 | 137 600 000 |
| Ingående avskrivningar | -14 693 848 | -13 176 488 |
| Årets avskrivningar | -1 517 360 | -1 517 360 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 211 208 | -14 693 848 |
| Utgående redovisat värde | 121 388 792 | 122 906 152 |
| Taxeringsvärden byggnader | 92 000 000 | 92 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 102 000 000 | 102 000 000 |
| | 194 000 000 | 194 000 000 |
| Bokfört värde mark | 44 900 000 | 44 900 000 |
| | 44 900 000 | 44 900 000 |

PP
JL
JA
MT
ED
SP

Not 8 Fastighetsförbättringar

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 208 288 | 208 288 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 208 288 | 208 288 |
| Ingående avskrivningar | -104 128 | -91 112 |
| Årets avskrivningar | -13 016 | -13 016 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -117 144 | -104 128 |
| Utgående redovisat värde | 91 144 | 104 160 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 52 345 | 52 345 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 345 | 52 345 |
| Ingående avskrivningar | -41 871 | -36 637 |
| Årets avskrivningar | -5 234 | -5 234 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -47 105 | -41 871 |
| Utgående redovisat värde | 5 240 | 10 474 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 365 633 | 365 633 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 365 633 | 365 633 |
| Ingående avskrivningar | -98 794 | -62 231 |
| Årets avskrivningar | -36 563 | -36 563 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -135 357 | -98 794 |
| Utgående redovisat värde | 230 276 | 266 839 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 476 | 3 810 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 004 316 | 1 632 304 |
| Andra kortfristiga fordringar | 17 746 | 30 979 |
| | 2 022 538 | 1 667 093 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "J MA" and "ED SP".

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 28 655 | 26 094 |
| Förutbetalt fastighetsunderhåll | 7 567 | 7 289 |
| Förutbetald kabel-tv | 7 987 | 7 759 |
| Förutbetald försäkring | 0 | 59 821 |
| Förutbetalt internet | 6 039 | 6 039 |
| Förutbetalt hissavtal | 1 342 | 1 074 |
| Förutbetald hemsidkostnad | 2 112 | 1 761 |
| | 53 702 | 109 837 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 0,82 | 2025-01-30 | 12 747 178 | 12 872 178 |
| Stadshypotek AB | 0,80 | - | 0 | 12 635 018 |
| Stadshypotek AB | 0,92 | 2024-06-30 | 15 531 967 | 15 781 967 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,40 | 2023-03-24 | 12 635 018 | 0 |
| | | | 40 914 163 | 41 289 163 |
| Kortfristig del av långfr. skuld | | | 375 000 | 13 010 018 |

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 375 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 26 265 | 17 592 |
| Revision | 12 000 | 12 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 277 377 | 153 991 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 359 689 | 407 194 |
| | 675 331 | 590 777 |

Handwritten signatures and initials:
Jo
MA
WED
SK

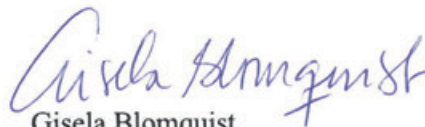
Not 15 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 000 000 | 52 000 000 |
| | 52 000 000 | 52 000 000 |

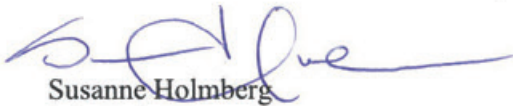
Stockholm 2022-04-20.....



Per Bengtsson
Ordförande



Gisela Blomquist
ledamot



Susanne Holmberg
ledamot



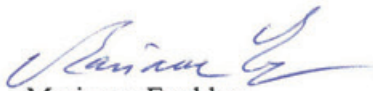
Elisabeth Ollesdotter
ledamot



Gunvor Johansson
ledamot



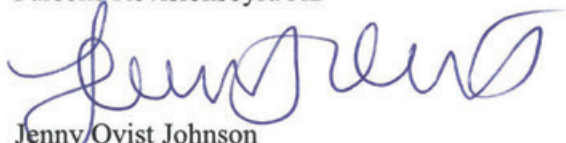
Malin Almqvist
ledamot



Marianne Engblom
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/4-22

Parsells Revisionsbyrå AB



Jenny Qvist Johnson
Auktoriserad revisor