

# Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

---

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

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 1 i Täby kommun.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	7 647
Parkeringar	32	
Garageplatser	77	

Föreningens fastighet är byggd 2014 värdeår 2014.

Föreningen har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring. Från 1 feb 2022 har styrelsen upphandlat Trygg Hansa som ny försäkringsgivare. I den kommer inte längre bostadsrättstillägget ingå utan varje medlem har uppmanats teckna separat via sin hemförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel är 63% enligt lägenhetsfördeningen med Brf Näsby Kulle, 99 respektive 58, totalt 157.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

## Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	OVK	Godkänd Ovk genomförd 2021-10-08
2021	Stamspolning	Stamspolning genomförd 2021-10-08
2021	Takisolering förråd Nlv 22	Förrådstaket isolerades i Näsbylundsvägen 22 isolerades i oktober för att motverka golvkyla i lägenheten ovanför
2021	Belysningspollare	Vissa bytta och reparerade i trädgården. Den på grusplanen byttes till hög sådan för bättre belysning av grusplanen
2021	Filterbyten	Värmsystemets luftfilter byttes 23 mars resp. 8 oktober
2021	Uppgradering av FTX aggregat	FTX aggregaten uppgraderades i december med ny programvara som bör spara en del energi
2020	Flera	Slutfört åtgärder som följd av femårsbesiktningen
2019	Garage	Ikano: Komplettering med hålkårslist nedre ramp samt dörrplan för att täta vattenläckage till "ramrummet"
2019	Garage	Ikano: Komplettering yttre tätning av garage i NV gaveln och NÖ hörnet
2018	Mark	Ikano: omläggning av de sista 3 stuprören direkt till dräneringen för att minska vattentryck på garaget
2017	Värme	Ikano: Byte av värmebatterier, motoriserad golvärmestyrning ovanför garaget, bättre styrsystem
2017	Ventilation	Ikano: byte av takfläktar på 6B. Obligatorisk Ventilationskontroll
2017	Betongkonstruktion	Ikano: Undersökning och reparation av rörelseskador
2017	Mark	Ikano: omläggning av 3 stuprör direkt till dräneringen samt en extra dränering längs garagets övre kant längs Näsbylundsvägens trädgårdssida för minskat vattentryck på garaget

I samband med stamspolningen byttes köksavloppens muffar ut till bättre samt klamrades ledningsrör för att minska risken för vattenläckage. Vattenläckagevarnare installerades i ett första steg vattenledningsschaktet till Näsbylundsvägen 18. Vattenläckage kan bli kostsamma och kan påverka försäkringskostnaden väsentligt.

Lägenhetsägare har rekommenderats köpa och installera vattenläckagevarnare under diskbänksskåpet

Taket isolerades i förråden på Näsbylundsvägen 22 för att motverka kalla golv i lägenheten ovanför, vilket fick positiv effekt. I samband med detta åtgärdades också ett fel på golvvärmen till den och vissa andra lägenheter.

Vattendammsugning av garaget gjordes planenligt efter Täbys sandupptagning och efter höstlövens fall samt en extra gång på vintern p.g.a. smältvattensamlingar. Gummiskrapor har hängts upp i garaget så att vem som helst kan skrapa bort vattenpölar för snabbare avdunstning.

## Övriga väsentliga händelser

I maj inspekterades reparationerna av lagade rörelseskador i betongen i en lägenhet, ett par förråd och i garaget efter den tvååriga förlängda garantin och godkändes. Rise konsulterades inför och under besiktningen.

Under året har dialogen med Ikano fortsatt via ombud, angående kvarvarande punkter från femårsbesiktningen och de dolda fel föreningen anmält.

I januari gjorde Ikano en egen fuktundersökning av garaget som föreningen efter begäran fick ta del av under hösten. Aquademica gjorde i början av hösten en kompletterande vattenläckageundersökning och identifierade en källa till läckage vid ventilationstrummorna; nämligen bristfälligt tätade brandskåp på grusterassen. Föreningen har sammanställt alla observationer av läckage in i garaget inklusive analys och slutsatser och framfört denna rapport till Ikano.

Ikano gav under senhösten upp möjligheten till förlikning då vi inte kunde komma överens om exakta åtgärder eller tydliga ambitioner för garageåtgärder. I stället föreslog Ikano att påbörja åtgärder inom olika områden vilket styrelsen accepterade.

Ikano har förklarat att man vill påbörja undersökning för åtgärder av läckage och fukt i garaget. Föreningen kommer att följa det arbetet noggrant med stöd av expertis. Ikano har sen tidigare lovat vidta vissa åtgärder, som byte av fläktar och uppmärkning elcentraler. Likaså har man påbörjat åtgärder av problem GG Högtryckstjänst identifierat med dräneringsbrunnar och stuprörsavlopp.

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

På rekommendation av Rise har styrelsen låtit installera ca sju besiktningpunkter i garagets betongväggar för långtidsmätning av fukt. Också på rekommendation av Rise har styrelsen låtit KO Mätteknik skanna garagegolven. Vi har därmed en tydlig bild av ytornas beskaffenhet och var vatten samlas inklusive pöl-djup. Rise rekommenderar åtgärder för att hålla vatten borta från väggar och pelare, de bärande funktionerna.

HSB, som äger fastigheten Sågtorp 2, på andra sidan Näsbylundsvägen, har tillsammans med Ikano och kommunen haft möte med styrelsen angående trafik- och parkeringslösning på Näsbylundsvägen. Styrelsen genomförde en medlemsenkät och diskuterade frågan på årsmötet. I samband med att kommunen ställde ut förslaget på detaljplan framförde styrelsen föreningens synpunkter inklusive andra alternativ för parkeringslösning. Detaljplanearbetet fortgår.

Under hösten visade en enkät med 65 svar en behovsprognos på ytterligare 14 st laddplatser, varav några utomhus. Föreningen har en pågående dialog med Stor-Stockholms Brandförsvaret om brandskydd och brandbekämpning med anledning av elbilar i garaget och risken för en osannolik men möjlig elbilsbrand.

En brandsyn med konsult genomfördes i februari och några anmärkningar i denna åtgärdades. I övrigt har fastighets- och brandsyn genomförts enligt rutin.

Fällbara sittplatser har satts upp i gatuentréerna för lättare kunna sätta på och ta av broddar vid isigt väglag.

I miljörummet har container för elavfall installerats samt tömningsfrekvensen ökats för övrig återvinning.

Frekvensen på tömning av sopor ändrades i början av året från en gång i veckan till varannan vecka. Två behållare för insamling av matavfall installerades i september: en vid Näsbylundsvägen 16 och en vid garageporten. Dessa åtgärder ger tillsammans en rejäl sänkning av sophämtningsavgiften. Dessvärre fungerade inte luckorna på matavfallsbehållarna tillfredsställande vilket tagits upp med leverantören för åtgärd.

Entrémattorna framför hissarna byttes ut mot ringummimattor i början av året. Det visade sig vara en effektiv åtgärd för att samla upp grus och motverka hiss-stopp.

Ett misslyckat inbrottsförsök till garaget ägde rum i februari med mindre skadegörelse på tre garagedörrar.

Ett mycket uppskattat möte med polisman om grannsamverkan genomfördes 16 november med 10 - 15 medlemmar. Grannsamverkan drivs tillsammans med Brf Näsby Kulle.

I oktober påbörjades ett värmeprojekt tillsammans med TQI med målet att optimera värmesystemet för ett jämnare klimat inomhus, sänkt energiförbrukning och sänkta energikostnader genom att flytta över uppvärmning från el till fjärrvärme. Vissa optimeringar har gjorts och mjukvaran i FTX aggregaten har uppgraderats. Dessvärre upptäcktes strax innan jul att tilluftskanalerna inte har isolerats enligt ritningarna. Då detta har en stor och oklar inverkan på funktionen i värmesystemet valde vi att avvakta med vidare åtgärder. Nästa steg blir att rapportera den bristande isoleringen som dolt fel, till Ikano.

### Avtal

Nytt femårigt bygglov för inglasning av balkonger erhöles i början på hösten.

Att HSB har aktuell kontaktinformation i sina register är viktigt för att styrelsen skall kunna komma i kontakt med medlemmarna i olika situationer. HSB har därför fått i uppdrag att vid kontraktstecknande, t. ex. för lägenhet eller parkering, så skall telefonnummer och mailadress lämnas. Styrelsen använder dessa mailadresser för utskick av Nyhetsbrev och andra kontakter.

Styrelsen har tecknat avtal med TQI Drift för förvaltning av fastighetens drift med början kvartal 2, 2021. För fastighetsskötsel, ekonomi och annat fortsätter tjänsterna med HSB som leverantör.

Styrelsen har också tecknat sig för tjänsten HSB Förvaltning och utnyttjat den tjänsten bl. a. för fördelaktigt upphandling och genomförande av stamspolningen. Tjänsten innebär en avlastning för styrelsen och en professionalisering av bl a upphandlingar.

Tele2 köpte ComHem och bildar "nya Tele2" 21 april 2021. Nästa datum för uppsägning om vi skulle vilja omförhandla är november 2023.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Vid stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 19 närvarande fysiskt och 25 digitalt.

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

### Styrelse

Under perioden från stämman 2021-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elisabeth Levander	Ledamot
Johan Lundberg	Ledamot
Jonas Forssell	Ledamot
Rickard Hedenius	Ledamot
Torkel Norda	Ledamot
Caroline Enberg	Suppleant
Mats Palmqvist	Suppleant

Följande avtackades vid den ordinarie föreningsstämman

Styrelsemedlem	Roll
Joakim Westin	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Clas Niklasson	Grant Thornton Sweden AB
Orjan Karlsson	Grant Thornton Sweden AB, revisorssuppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Lars Månsson och Maud Lingard.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen med stöd av HSB:s digitala underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning har genomförts löpande av styrelsen i samband sårbesiktning, garagebesiktningar, brandbesiktning mm utöver den kontinuerliga besiktning HSB:s Fastighetsservice genomför.

### Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Under året har två stycken lån förfallit. Båda dessa lån har omförhandlats till lägre ränta vilket medfört en minskad årlig räntekostnad på 82 000 kr. I samband med detta har föreningen också amorterat 1 miljon kr.

Föreningen har haft högre kostnader än normalt för tvisten med Ikano, då Ikano valt att kommunicera via juridiskt ombud vilket då även föreningen behövt göra. Dessutom har föreningen under året och föregående år tagit kostnader för tekniska konsulttjänster av Aquadematica, Rise, GG Högtrycksstjänst och TQI vilket har stärkt styrelsens kunskap och förhandlingsposition gentemot Ikano. Dessa kunskaper kommer också föreningen tillgodo för direkta åtgärder av fel och för framtida underhållsplanering.

### Miljö

Tillsammans med Näsby Kulle genomför föreningen två besiktningar om året av lekplatser och gemensamma trädgårdsytor mm och planerar för underhållsåtgärder.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 153 (154) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 17 (7) 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.

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	181	221	217	215	274
Skuldsättning, kr/kvm	9 975	10 111	10 377	10 385	10 826
Räntekänslighet, %	16%	16%	16%	16%	17%
Energikostnad, kr/kvm	133	100	94	94	75
Driftskostnad, kr/kvm*	517	466	415	352	318
Årsavgift, kr/kvm	640	640	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm*	772	756	759	740	793

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 194	6 068	6 141	6 025	6 339
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 633	-1 078	-917	-889	-413
Soliditet %	78%	78%	77%	77%	77%

(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.

## Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

## 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		6 193 634
Rörelsekostnader	-	7 265 862
Finansiella poster	-	560 557
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 632 786</b>
Planerat underhåll	+	449 165
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 569 411
<b>Årets sparande</b>		<b>1 385 790</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>181</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	0	2 189 350	-6 050 418	-1 077 505
Reservering till fond 2021			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-449 164	449 164	
Balanserad i ny räkning				-1 077 505	1 077 505
Årets resultat					-1 632 786
Belopp vid årets slut	275 595 000	0	2 385 186	-7 323 759	-1 632 786

## Förslag till disposition av årets resultat

## Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 323 759
Årets resultat	-1 632 786
	<b>-8 956 544</b>

## Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 127 923
Årets resultat	-1 632 786
Reservering till underhållsfond	-645 000
Ianspråktagande av underhållsfond	449 164
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 956 544</b>

## Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-8 956 544</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 193 634	6 068 325
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 057 663	-3 334 976
Övriga externa kostnader	Not 3	-406 538	-351 454
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-232 250	-230 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 569 411</u>	<u>-2 569 411</u>
Summa rörelsekostnader		-7 265 862	-6 486 383
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 072 229</b>	<b>-418 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	871	828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-561 428</u>	<u>-660 276</u>
Summa finansiella poster		-560 557	-659 448
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 632 786</b>	<b>-1 077 505</b>



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	343 643 110	346 069 380
Inventarier och maskiner	Not 8	507 933	651 074
Pågående nyanläggningar	Not 9	172 026	132 051
		<u>344 323 069</u>	<u>346 852 505</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>344 323 069</u>	<u>346 852 505</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		51	0
Övriga fordringar	Not 10	1 856 350	1 996 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	178 571	139 373
		<u>2 034 972</u>	<u>2 136 225</u>
Kassa och bank	Not 12	62 078	32 435
Summa omsättningstillgångar		<u>2 097 050</u>	<u>2 168 661</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>346 420 119</u></b>	<b><u>349 021 166</u></b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 595 000	275 595 000
Yttre underhållsfond		2 385 186	2 189 350
		<u>277 980 186</u>	<u>277 784 350</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 323 759	-6 050 418
Årets resultat		-1 632 786	-1 077 505
		<u>-8 956 544</u>	<u>-7 127 923</u>
Summa eget kapital		<u>269 023 642</u>	<u>270 656 427</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>60 435 909</u>	<u>36 853 185</u>
		60 435 909	36 853 185
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 844 890	40 461 866
Leverantörsskulder		250 044	126 612
Skatteskulder		25 548	82 175
Övriga skulder	Not 15	5 193	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>834 893</u>	<u>839 636</u>
		16 960 568	41 511 553
Summa skulder		<u>77 396 477</u>	<u>78 364 738</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>346 420 119</u></b>	<b><u>349 021 166</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 632 786	-1 077 505
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 569 411	2 569 411
Kassaflöde från löpande verksamhet	936 625	1 491 906
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 350	33 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 991	-128 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 025 967	1 396 944
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-39 975	191 105
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-323 156
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-39 975	-132 051
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 034 252	-2 034 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 034 252	-2 034 252
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-48 260</b>	<b>-769 359</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 957 112</b>	<b>2 726 471</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 908 851</b>	<b>1 957 112</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto 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 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 13% på anskaffningskostnaden.

**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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 892 484	4 892 484
Individuell mätning vatten	157 133	157 769
Hyror	848 564	838 120
Övriga intäkter	333 753	213 582
Bruttoomsättning	<u>6 231 934</u>	<u>6 101 955</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-38 300	-33 630
	<b>6 193 634</b>	<b>6 068 325</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	782 475	562 755
Reparationer	668 540	788 804
El	609 314	363 409
Uppvärmning	558 684	452 045
Vatten	140 585	107 720
Sophämtning	165 683	176 345
Fastighetsförsäkring	109 619	88 762
Kabel-TV och bredband	127 040	205 028
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 061	130 520
Förvaltningsarvoden	282 132	233 198
Övriga driftkostnader	38 366	28 547
Planerat underhåll	449 165	197 844
	<u>4 057 663</u>	<u>3 334 976</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	10 368	16 702
Hyror och arrenden	1 248	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 428	40 549
Administrationskostnader	205 817	246 121
Extern revision	17 500	17 000
Konsultkostnader	119 176	31 082
	<u>406 538</u>	<u>351 454</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	192 340	185 293
Sociala avgifter	39 910	38 007
Övriga personalkostnader	0	7 242
	<u>232 250</u>	<u>230 542</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	676	717
Övriga ränteintäkter	195	111
	<u>871</u>	<u>828</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	559 759	658 401
Övriga räntekostnader	1 669	1 875
	<u>561 428</u>	<u>660 276</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 627 000</b>	<b>360 627 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 557 620	-12 131 350
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 983 890</b>	<b>-14 557 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>343 643 110</b>	<b>346 069 380</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 666 242	4 666 242
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 819 108	7 819 108
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>214 485 350</b>	<b>214 485 350</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 108 255	785 099
Årets investeringar	0	323 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 108 255</b>	<b>1 108 255</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-457 181	-314 040
Årets avskrivningar	-143 141	-143 141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-600 322</b>	<b>-457 181</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>507 933</b>	<b>651 074</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	132 051	323 156
Årets investeringar	39 975	-191 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 026</b>	<b>132 051</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	247	21 781
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 846 773	1 924 676
Övriga fordringar	9 330	50 395
	<b>1 856 350</b>	<b>1 996 852</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	178 571	139 373
	<b>178 571</b>	<b>139 373</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	62 078	32 435
	<b>62 078</b>	<b>32 435</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
	Villkorsändr	Nästa års
Låneinstitut	Lånenummer	amortering
	Ränta	dag
	Belopp	
SBAB	24447901	2023-02-14
	0,67%	21 042 547
Stadshypotek AB	257328	2022-03-30
	0,59%	15 810 638
Stadshypotek AB	354881	2024-03-30
	0,51%	18 205 244
Stadshypotek AB	398595	2024-09-01
	0,42%	21 222 370
	76 280 799	34 252
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>60 435 909</b>
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.		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	85 231 587	85 231 587
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	15 844 890	40 461 866
	<b>15 844 890</b>	<b>40 461 866</b>
Varav amortering	34 252	34 252
<b>Not 15 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	5 193	0
Källskatt	0	1 040
Övriga kortfristiga skulder	0	224
	<b>5 193</b>	<b>1 264</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	22 593	31 592
Förutbetalda hyror och avgifter	503 591	490 285
Övriga upplupna kostnader	308 709	317 759
	<b>834 893</b>	<b>839 636</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Stockholm, den .....		

.....  
Elisabeth Levander.....  
Johan Lundberg.....  
Jonas Forssell.....  
Rickard Hedenius.....  
Torkel Norda

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Clas Niklasson

Grant Thornton Sweden AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557467686537

## Dokument

Årsredovisning 99-2717.pdf

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-04-22 11:02:41 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2022-04-29 13:28:32 CEST (+0200)

## Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf\_etjanster@hsb.se

## Signerande parter

Torkel Norda (TN)

Identifierad med svenskt BankID som "Sven Torkel Norda"

Personnummer 194609170834



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Torkel Norda"

Signerade 2022-04-25 15:43:42 CEST (+0200)

Rickard Hedenius (RH)

Identifierad med svenskt BankID som "Lennart Rickard Hedenius"

Personnummer 196706039390



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lennart Rickard Hedenius"

Signerade 2022-04-24 08:24:58 CEST (+0200)

Jonas Forssell (JF)

Identifierad med svenskt BankID som "Carl Jonas Forssell"

Personnummer 196608278591



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Jonas Forssell"

Signerade 2022-04-28 10:11:56 CEST (+0200)

Elisabeth Levander (EL)

Identifierad med svenskt BankID som "ELISABETH ANGARD LEVANDER"

Personnummer 195307070325



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH ANGARD LEVANDER"

Signerade 2022-04-24 10:02:33 CEST (+0200)

Johan Lundberg (JL)

Clas Niklasson (CN)



# Verifikat

Transaktion 09222115557467686537

*Identifierad med svenskt BankID som "Björn Johan Lundberg"*  
*Personnummer 196804225974*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Johan Lundberg"*  
*Signerade 2022-04-24 08:35:40 CEST (+0200)*

*Identifierad med svenskt BankID som "CLAS NIKLASSON"*  
*Personnummer 196406142932*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS NIKLASSON"*  
*Signerade 2022-04-29 13:28:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

