

Årsredovisning för
HSB Brf Gäddan i Tyresö
769604-8383

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-16 |
| Underskrifter | 17 |

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr. 769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Fastigheter

Föreningen, registrerad 1999-09-24 och förvärvad 2001-04-02, äger och förvaltar fastigheterna Gäddan S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Bostadsfastigheterna, vilka uppfördes under åren 1961-1963 består av 3 st. sammanbyggda och 5 st. fristående hus (7 till 8 våningar) med en total markyta på 5 341 kvm. (d.v.s. byggnadernas yta på mark). Den totala boendeytan uppgår till 32 546 kvm. Inom fastigheterna finns även lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav (2021-12-31) 363 är upplåtna som bostadsrätter och 56 som hyresrätter. Gäddan S:1 avser samfällighet (mark) där för närvarande 64 garageplatser och 256 P-platser finns tillgängliga. Av dessa 256 är 35 försedda med elstolpar och 14 avsedda för gästparkering. Från den 1 februari 2021 finns utöver ovanstående även 4st. platser för laddning av el- och hybridbilar. Den totala markarealen i samfälligheten uppgår till 45 415 kvm.

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringsskyddet ingår saneringsförsäkring mot ohyra. Föreningen har ingen gemensam bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (avseende verksamhetsåret 2020) hölls p.g.a pågående pandemi (Covid-19) genom poströstning 2021-06-16. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

| | |
|-------------------|---|
| Anders Olsson | Ordförande |
| Ann-Sofie Hagberg | Vice Ordförande |
| Stig Agehall | Kassör/ Ekonomi (fr. Konstituerande möte 2021-08-16) |
| Leif Wågensand | Kassör/ Ekonomi (t.o.m. Konstituerande möte 2021-08-16) |
| Pia Lander | Sekreterare (fr. Konstituerande möte 2021-08-16) |
| Mathias Kwick | Ledamot (fr. årsstämman 2021-06-16) |
| Eleonore Lindgren | Ledamot (fr. årsstämman 2021-06-16) |
| Stefan Šmic | Ledamot, utsedd av HSB Stockholm |

Styrelsesuppleanter har under perioden varit Pia Lander (t.o.m. 2021-06-16) och Caroline Ängeskog (fr. 2021-06-16).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi- arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Jerker Dahlin (t.o.m. 2021-06-16) samt Ingrid Lindegren (fr. 2021-06-16).

Revisorssuppleant har under året varit Lotta Hertzell Jergander.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor: BoRevision AB

Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant har under verksamhetsåret varit Ann-Sofie Hagberg.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Bo Johansson
Lars Lagerstedt (ordförande/sammankallande)
Berit Corre Forsberg

Studie- och Fritidsverksamhet

Seniorklubben Fiskarna, bestående av medlemmar från bostadsrättsföreningarna Gäddan, Laken, Siken och Gösen, har fortsatt sin verksamhet för alla seniorer. BRF Gäddan har under verksamhetsåret bidragit med ett belopp motsvarande 15 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 30 överlåtits under 2021. 3 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt).

Föreningen består alltså av 363 bostadsrättslägenheter och 56 hyresrättslägenheter (2021-12-31).

Enligt taxeringsbeskedet är byggytan 5 341 kvm, varav 253 kvm. utgör övrig lokalyta. Total boendeyta är 32 546 kvm.

Taxeringsvärdet för byggnader och mark är 552 516 000kronor (2019 års siffror – taxeringsvärdet fastställs vart 3:e år).

I föreningen finns följande fördelning av lägenheter:

2 rum och kök – 59, 60 alt. 62kvm: **91st.**

3 rum och kök – 80 alt. 81kvm: **296st.**

4 rum och kök – 98kvm: **16st.**

5 rum och kök – 109 alt. 111kvm: **16st.**

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2021 ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm och den tekniska förvaltningen av HSB Stockholm. Vår förvaltare har under året varit:

Johan Södergren – Fastighetsägarna Service Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-09.

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

Städning

Städning av trapphus och inre renhållning har under 2021 skötts av Attenta AB.

Hissar

SMW Elevator AB har under 2021 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden

Specificeras under "Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader" i efterföljande årsbokslut.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 29 468 | 28 996 | 29 209 | 29 159 | 29 274 |
| Resultat efter | | | | | |
| finansiella poster | 5 065 | 2 595 | 3 268 | 2 171 | 4 200 |
| Årsavgift* , kr/ kvm | 748 | 833 | 833 | 833 | 832 |
| Drift** , kr/ kvm | 496 | 447 | 465 | 470 | 399 |
| Belåning, kr/ kvm | 4 332 | 5 243 | 5 362 | 5 920 | 6 032 |
| Soliditet, % | 56 | 50 | 47 | 43 | 41 |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

OBS! Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Minskningen av årsavgifterna/kvm beror på ökning av kvm-yta avseende bostadsrätter.

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

| | Medlemsinsatser | Uppl.avgifter | Yttre UH fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------------|---------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 83 680 776 | 85 079 012 | 7 676 674 | -5 148 471 | 2 595 188 |
| Reservering fond yttre UH 2021 | | | 3 148 635 | -3 148 635 | |
| lanspråktagande fond yttre UH 2021 | | | -108 404 | 108 404 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 2 595 187 | -2 595 188 |
| Upplåtelse lägenheter | 791 851 | 7 968 149 | | | |
| Årets resultat | | | | | 5 065 255 |
| Belopp vid årets slut | 84 472 627 | 93 047 161 | 10 716 905 | -5 593 515 | 5 065 254 |

Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak.
- 2002-2005 – Byte av hissar.
- 2004-2005 – Byggnation av miljöhus.
- 2005-2006 – Byte av fönster.
- 2006-2007 – Renovering av tvättstugor.
- 2008-2009 – Trapphus- och källarrenovering.
- 2009 – Installation av nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheter.
- 2009 – Byte av garageportar.
- 2010 – Halkfria golv i miljöhusen.
- 2011 – 2013 Stambyte med badrumsrenovering.
- 2014-2015 – Anläggande av nya parkeringsytor.
- 2014-2015 – Anläggande av nya lekplatser.
- 2015 – Införande av individuell mätning och debitering av varmvatten (IM D).
- 2015 – Utbyte av samtliga undercentraler.
- 2016 – Driftsättning av gemensam bastu.
- 2016 – Tillbyggnad på miljöhus, Skvägen 55-57.
- 2016 – Byte av radiatorventiler samt injustering av värme, Skvägen 32-36.
- 2016 – Ny trappa mot parkering, Skvägen 29.
- 2017 – Renovering av balkongsidor på Skvägen 47-55 samt 57-61.
- 2017 – Breddning samt linjemålning av parkeringsplatser.
- 2017 – Omfattande projektplanering samt beslut av total översyn och upprustning av vårt område där även träd, buskar, rabatter, gångvägar och övriga markytor omfattas.
- 2018 - Införande av gruppanslutning till Comhem gällande TV, Bredband och telefonitjänster.
- 2018 - Installation av avfuktningssaggregat i nedre källarplan, Skvägen 44-46.
- 2018-2019 – Renovering (blästring, reparation & ommålning) av balkongsidor på samtliga hus.
- 2019 – Fasadrenovering gavelsidor 36, 42 och 48.
- 2019 - Utbyte av fjärrvärmeledningar genom BRF Gäddan (utfört och bekostat av Vattenfall).
- 2020 - Ny beläggning på samtliga vägar (innergården).
- 2020-2021 - Upprustning av innergård innefattandes bl. a. nya planteringar, bänkar, trappor, ledstänger och förstärkt belysning.
- 2020 - Nya räcken i anslutning till portar längs Skvägen 29-45.
- 2020 - Omläggning av tak på samtliga hisschakt (25st.).
- 2020 - Utbyte av fönster i samtliga hissmaskinutrymmen (25st.).
- 2020 - Anläggande av 4st. p-platser med laddstolpar för el- och hybridbilar.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2021

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Omläggning av tak på hus 29-45).

Aktiviteter

Styrelsen har under 2021 genom Informationsblad och hemsida regelbundet informerat medlemmar och hyresgäster kring planerade och genomförda aktiviteter och entreprenader.

Skadegörelse

Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2021 till 28 322 kr, vilket innebär en ökning/ minskning med drygt 18% från 2020 (23 910 kr).

Avgifts- och hyreshöjningar 2021

Bostadsrätter

Under 2021 genomfördes inga avgiftshöjningar.

Hyresrätter

Under 2021 genomfördes inga hyreshöjningar för våra hyreslägenheter.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2022

- Radonmätning
- Stampsolning och relining av vattenledningsrör i källarplan.
- Översyn av garage

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -2 553 284 |
| Årets resultat | 5 065 254 |
| Reservering till underhållsfond | -3 148 635 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | <u>108 404</u> |
| Summa till stämmans förfogande | -528 261 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | -528 261 |
|-------------------------|----------|

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 29 467 956 | 28 996 070 |
| | | <u>29 467 956</u> | <u>28 996 070</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -16 254 200 | -17 063 837 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -182 018 | -206 149 |
| Personalkostnader | 5 | -624 124 | -615 024 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -6 117 380 | -6 565 776 |
| Rörelseresultat | | <u>6 290 234</u> | <u>4 545 284</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 735 | 67 196 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 230 715 | -2 017 292 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>5 065 254</u> | <u>2 595 188</u> |
| Resultat före skatt | | <u>5 065 254</u> | <u>2 595 188</u> |
| Årets resultat | | <u>5 065 254</u> | <u>2 595 188</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 321 489 973 | 309 848 763 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 255 972 | - |
| Pågående arbeten | | 534 213 | 15 833 972 |
| | | <u>322 280 158</u> | <u>325 682 735</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>322 280 658</u> | <u>325 683 235</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 68 287 | 19 419 |
| Övriga fordringar | 7 | 2 748 387 | 1 935 218 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 1 733 944 | 1 321 322 |
| | | <u>4 550 618</u> | <u>3 275 959</u> |
| Kassa och bank | 10 | 7 099 645 | 22 060 899 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>11 650 263</u> | <u>25 336 858</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>333 930 921</u> | <u>351 020 093</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 177 519 788 | 168 759 788 |
| Fond för yttre underhåll | | 10 716 905 | 7 676 674 |
| | | 188 236 693 | 176 436 462 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -5 593 515 | -5 148 471 |
| Årets resultat | | 5 065 254 | 2 595 188 |
| | | -528 261 | -2 553 283 |
| Summa eget kapital | | 187 708 432 | 173 883 179 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 80 800 000 | 84 425 000 |
| | | 80 800 000 | 84 425 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 11 | 61 250 000 | 88 825 000 |
| Leverantörsskulder | | 840 987 | 979 616 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 | 106 566 | 123 338 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 3 224 936 | 2 783 960 |
| | | 65 422 489 | 92 711 914 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 333 930 921 | 351 020 093 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 065 254 | 2 595 188 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 6 117 379 | 6 565 776 |
| | | <u>11 182 633</u> | <u>9 160 964</u> |
| Betald inkomstskatt | | -2 981 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 11 179 652 | 9 160 964 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -463 809 | 818 859 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 288 556 | -1 809 281 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 11 004 399 | 8 170 542 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i fastigheten | | -2 394 836 | -3 568 997 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -319 966 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 714 802 | -3 568 997 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Insatser & Upplåtelseavgifter | | 8 760 000 | 6 330 000 |
| Amortering av lån | | -31 200 000 | -3 875 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -22 440 000 | 2 455 000 |
| Årets kassaflöde | | -14 150 403 | 7 056 545 |
| Likvida medel vid årets början* | | 23 978 006 | 16 921 461 |
| Likvida medel vid årets slut* | | 9 827 603 | 23 978 006 |

* Likvida medel inkluderar klientmedelskonto hos Fastighetsägarna som i balansräkningen klassificeras som kortfristig fordran

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

| <i>Komponent</i> | <i>Avskrivningstid (år)</i> | <i>Avskrivningstid (%)</i> |
|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Stomme/Grund | 100 | 1 |
| Inre UG | 100 | 1 |
| Fasad | 100 | 2 |
| Fönster | 50 | 2 |
| Stammar, värme & el | 50 | 2 |
| Balkongsidor | 33 | 3 |
| El | 33 | 3 |
| Yttertak | 33 | 3 |
| Hiss | 25 | 4 |
| Undercentraler | 25 | 4 |
| Ventilation | 25 | 4 |
| Lekplatser | 20 | 5 |
| Parkeringsplatser | 20 | 5 |
| Miljöhus & bastu | 14 | 7 |
| Styr & övervakning | 9 | 11 |
| Markarbeten | 40 | 2,5 |
| Rest | 100 | 1 |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 20 845 684 | 20 733 185 |
| Individuell mätning vatten | 802 154 | 611 430 |
| Individuell mätning el & värme | 1 271 545 | 1 257 588 |
| Hyror bostäder | 4 945 151 | 5 130 443 |
| Hyror garage och p-platser | 826 745 | 839 795 |
| Hyror lokaler inkl. va lokaler | 289 980 | 248 544 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 34 510 | 62 550 |
| Övriga hyresintäkter | 32 196 | 12 894 |
| Övriga intäkter | 494 131 | 133 271 |
| Avgift och hyresbortfall | -74 140 | -33 630 |
| Summa | 29 467 956 | 28 996 070 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 1 914 911 | 1 444 598 |
| Städning | 906 866 | 855 892 |
| Hisstillsyn | 26 458 | |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 575 710 | 103 584 |
| Trädgårdsskötsel | 1 485 850 | 999 606 |
| Snöröjning | 2 216 | 438 |
| Reparationer | 711 366 | 1 757 699 |
| Underhåll | 108 404 | 2 046 894 |
| El | 1 915 114 | 2 023 114 |
| Uppvärmning | 2 858 954 | 2 773 950 |
| Vatten | 1 830 313 | 1 491 073 |
| Sophämtning | 993 268 | 676 758 |
| Försäkringspremie | 231 148 | 262 439 |
| Avgäld | 12 810 | |
| Fastighetsskatt lokaler | 65 160 | 65 160 |
| Övriga fastighetskostnader | 208 315 | 171 683 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 937 389 | 922 125 |
| Förvaltningsarvoden | 993 471 | 1 203 821 |
| Panter och överlåtelser | 71 995 | 98 558 |
| Juridiska åtgärder | 308 911 | 100 564 |
| Kundförluster | 29 565 | |
| Övriga externa tjänster | 66 006 | 65 881 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 16 254 200 | 17 063 837 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon | 7 017 | 44 485 |
| Annonser/Reklam | 8 300 | |
| Underhållsplan | 14 941 | - |
| Konsultkostnader | 53 871 | 101 664 |
| Besiktning och utredningskostnader | 8 632 | - |
| Revisionarvode | 59 862 | 60 000 |
| Övriga externa kostnader | 29 395 | |
| Summa | 182 018 | 206 149 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 483 737 | 473 000 |
| Övriga arvoden | 14 280 | |
| Löner | | 268 |
| Sociala kostnader | 126 107 | 109 404 |
| Övriga personalkostnader | | 32 351 |
| | 624 124 | 615 023 |

Not 6 Anläggningstillgångar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i> | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 322 820 693 | 322 820 693 |
| -Årets investeringar | 2 394 836 | - |
| -Årets aktiveringar från tidigare års investeringar | 15 299 759 | - |
| -Mark | 54 196 000 | 54 196 000 |
| | 394 711 288 | 377 016 693 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

| | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| -Vid årets början | -67 167 930 | -60 602 154 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -6 053 385 | -6 565 776 |
| | -73 221 315 | -67 167 930 |

Redovisat värde vid årets slut

321 489 973 309 848 763

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 445 452 000 | 445 452 000 |
| Mark | 107 064 000 | 107 064 000 |
| | 552 516 000 | 552 516 000 |

| | | |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 441 000 000 | 441 000 000 |
| Lokaler | 4 452 000 | 4 452 000 |
| Mark | 107 064 000 | 107 064 000 |
| | 552 516 000 | 552 516 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 1 116 | 1 116 |
| Momsfordran | 19 313 | 16 994 |
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 2 727 958 | 1 917 108 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 748 387 | 1 935 218 |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Nyanskaffningar under året | 319 967 | - |
| | <u>319 967</u> | <u>-</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets avskrivning | -63 995 | - |
| | <u>-63 995</u> | <u>-</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 255 972 | - |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader | 974 542 | 953 323 |
| Upplupna intäkter | 759 403 | 368 000 |
| | <u>1 733 945</u> | <u>1 321 323</u> |

Not 10 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Handelsbanken | 97 851 | 97 851 |
| Swedbank | 561 | 561 |
| SBAB-Konto | 2 001 233 | - |
| SBAB Placeringskonto | 5 000 000 | - |
| HSB Avräkningskonto | | 14 961 243 |
| HSB Placeringskonto | | 7 001 244 |
| | <u>7 099 645</u> | <u>22 060 899</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Konvertering /slutbetalning | Ränta 31/12 | 2021-12-31 | Amortering/ Upplåning | 2020-12-31 |
|---|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Nordea | 2024-08-21 | 0,60% | 32 750 000 | -1 000 000 | 33 750 000 |
| Nordea | 2023-08-16 | 0,64% | 28 800 000 | -500 000 | 29 300 000 |
| Nordea | 2021-06-02 | | | -32 450 000 | 32 450 000 |
| Nordea | 2021-10-06 | | | -31 250 000 | 31 250 000 |
| SBAB | 2022-09-19 | 1,94% | 24 875 000 | -500 000 | 25 375 000 |
| Stadshypoteket AB | 2021-03-01 | | | -21 125 000 | 21 125 000 |
| SBAB | 2023-09-25 | 0,37% | 20 750 000 | 20 750 000 | |
| Nordea | Löpande | 0,26% | 34 875 000 | 34 875 000 | |
| | | | 142 050 000 | -31 200 000 | 173 250 000 |
| Varav Kortfristig del av långfristiga lån | | | -61 250 000 | | -84 825 000 |
| Varav Långfristig del av långfristiga lån | | | 80 800 000 | | 88 425 000 |
| Varav kortfristig del avser amortering | | | 2 375 000 | | |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt | 2 449 | 5 430 |
| Moms på förskottsbelagd hyra | -30 016 | - |
| Depositioner | 45 448 | 45 448 |
| Övr. kortfristiga skulder | 5 348 | - |
| Personalskatt | 83 337 | 72 460 |
| | 106 566 | 123 338 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter | 1 654 761 | 1 960 505 |
| Upplupen el | | 34 346 |
| Upplupen värme | | 147 015 |
| Övrigt | 1 446 070 | 517 226 |
| Upplupna räntekostnader | 36 810 | 124 869 |
| Uppl. styrelsearv & soc.avg | 62 294 | - |
| Uppl. revisionsarvode | 25 000 | - |
| | 3 224 935 | 2 783 961 |

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet | 254 398 000 | 254 398 000 |
| | 254 398 000 | 254 398 000 |

Not 15 Eventalförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2022 -

Anders Olsson

Stig Agehall

Ann-Sofie Hagberg

Mathias Kwick

Pia Lander

Elleonore Lindgren

Stefan Simic

Min revisionsberättelser har lämnats 2022 -

Ingrid Lindegren
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS OLSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19650525xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-05-23 16:48:09 UTC



ELLEONORE LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19871004xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-05-23 18:27:28 UTC



ANN-SOFIE HAGBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19640602xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-05-23 19:04:39 UTC



Stig Gunnar Agehall

Styrelseledamot

Serienummer: 19520313xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-05-23 19:24:42 UTC



PIA LANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19570920xxxx

IP: 178.31.xxx.xxx

2022-05-24 05:45:53 UTC



MATHIAS KVICK

Styrelseledamot

Serienummer: 19701227xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-05-24 16:25:05 UTC



Stefan Simic

Styrelseledamot

Serienummer: 19670919xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2022-05-25 06:28:54 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-25 07:21:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: MYCWU-KCM8H-DY630-DG78T-N625A-IXO28

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGRID LINDEGREN

Revisor

Serienummer: 19551128xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-05-25 08:31:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>