

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2071. Underhållsplanen har uppdaterats 2021
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att stegvis höjas de närmaste åren, pga kommande stora underhåll.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Oscar Berg	Ordförande	
Barbro Flermoen	Sekreterare	Från extrastämma 2021-10-20
Andreas Rosander	Sekreterare	Till extrastämma 2021-10-20
Johanna Lisskar	Kassör	
Carl-Fredrik Andersson	Ledamot	
Matti Eriksson	Ledamot	
André Gottfridsson	Ledamot	
Leif Holmström	Ledamot	
Vladimir Koller	Suppleant	
Maud Samuelsson	Suppleant	
Staffan Winter	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl-Fredrik Andersson, Oscar Berg, Barbro Flermoen, Leif Holmström, Johanna Lisskar och Staffan Winter.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Beatrice Fejde	Ordinarie Extern	Sonora Revision
Sylvia Ceamanos	Suppleant Extern	Sonora Revision
Hanna Finmo	Ordinarie Intern	
Åsa Truedson Finnström	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Jonas Ekwall	
Pernilla Green	
Majken Mossberg	
Charlotte Rydahl	Sammanställande
Helena Wintgren	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-26. Senarelagd pga corona-restriktioner.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-20. Extrastämma för att fatta beslut inför kommande stambyte.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adelsmannen 21	2000	Stockholm
Riksfiskalen 11	2000	Stockholm
Myntmästaren 13	2000	Stockholm
Stadsfiskalen 10	2000	Stockholm
Ämbetsmannen 17	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 115 småhus.

Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 m<sup>2</sup>, varav 13 025 m<sup>2</sup> utgör boyta och 109 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Förråd, källare 35	15 m <sup>2</sup>	Löpande 3 mån, from 2019-10-01

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Butiken i Riksrådsvägen 109	Gemensam central lokal för möten och aktiviteter
Källarlokal under Riksrådsvägen 55	Lokal för hantverkare och förvaring

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2071.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenoveringar	2021	Åtgärda skadade detaljer i tre längor.
Soprumsluckor	2021	Målning av samtliga luckor.
Vägar	2021	Asfaltera segment
Ventilationskontroll	2020	
Takrenovering	2020-2022	Takrenovering 2020-2021. Fullständig renovering av två tak påbörjad 2021. Avslutas 2022.
Stambyte	2020	Besiktning och planering
Asfalt, reparation	2019	Åtgärda skadade partier samt asfaltera ytor vid butiken och en länga.
Sotning av öppna spisar	2019	Sotningen koordineras av föreningen.
Fasadreparation steg 3	2018	Reparation av puts.
Takreparationer steg 4	2018	Undersökning länga, vidareutvecklad åtgärdsmetod med konsult.
Asfaltering steg 1	2018	Analys av asfalteringsbehov, plan upprättad.
Fasadreparation steg 2	2016	Reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar.
Stödmurar	2016	Diverse reparationer.
Avloppsspolning	2016	Samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns.
Hängrännor och stuprör	2014 - 2018	Reparationer och byten.
Trappa renovering	2014	Avser passage upp från miljöstuga.
Byte skyltfönster Butiken	2014	Byte till isolerglas.
Fasadreparation steg 1	2013	Ny puts baksida två hus.
Sanering PCB-fogar	2012	Avser fönsterfogar v-rum i 65 hus.
Sotning av kökskanal	2012	Samtliga hus imkanal.
Portrenoveringar	2011 - 2014	Genomfört i de flesta huslängor.
Takreparationer steg 3	2010	Undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte tre tak.
Träd, nyplantering och underhåll	2010 - 2025	Löpande översyn årligen.
Takreparationer steg 2	2007 - 2009	Mätning, håltag, analys, byte två tak.
Elstambyte	2006 - 2007	Stigarledning och elstammar.
Takreparationer steg 1	2004 - 2007	Pilotprojekt, byte av två tak.
Fönsterrenoveringar/målning	2001 - 2025	Pågår löpande varje år.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering/-målning	2022 - 2025	Löpande årligen
Stambyte	2022 - 2025	Upphandling av entreprenad och genomförande
Tak, ytskikt	2023 - 2025	Etappvis nyläggning av tak.
Byte fjärrvärmecentral	2024	Enligt underhållsplan

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 (ComHem)
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Bravida Ventilationservice AB
Värmecentral	AB Energiekonomi
Underhåll gångar vinter	Svensk Markservice
Taskottning	WJJ Entreprenad AB
Försäkring	Trygg Hansa
Tomträttsavgift	Stockholms Stad
Värme	Stockholm Energi
Återvinning	PreZero
Skadedjursbekämpning	Nomor
El	Storuman Energi AB
Elnät	Ellevio AB

## Föreningens ekonomi

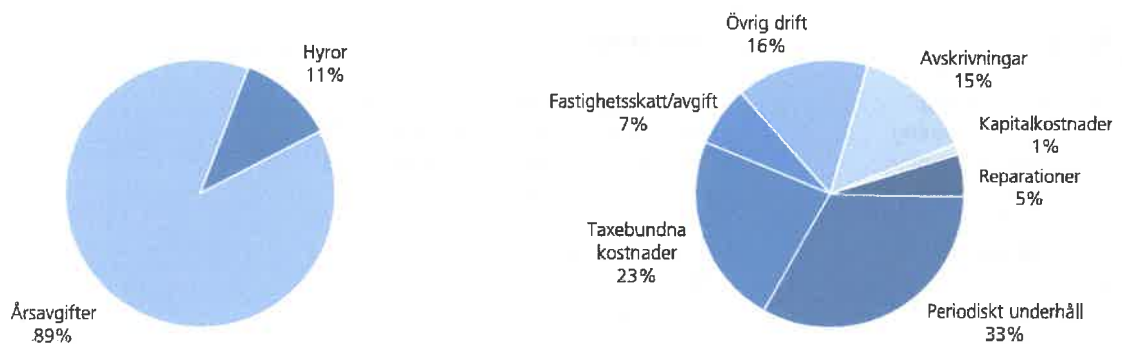
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 983 571</b>	<b>3 207 852</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 041 343	8 874 833
Finansiella intäkter	305	139
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 431
Ökning av långfristiga skulder	4 405 744	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 559 424	25 551
	<b>15 006 816</b>	<b>8 917 954</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 395 086	7 859 325
Finansiella kostnader	187 916	195 905
Ökning av kortfristiga fordringar	50 377	0
Minskning av långfristiga skulder	0	87 006
	<b>11 633 380</b>	<b>8 142 236</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 357 008</b>	<b>3 983 571</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 373 436</b>	<b>775 719</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



---

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Underhållsplan** Skötseln av föreningens fastigheter och mark planeras med hjälp av en underhållsplan som togs fram 2012 och som gradvis utvecklats. I planen finns bland annat status och underhållskostnader för byggdelar, utemiljö och markanvändning. Planen ligger också till grund för föreningens långsiktiga finansieringsplan. 2021 har styrelsen jobbat mycket med att få in aktuella siffror i planen.

**Fönster och fasader** Under våren 2021 målades sopluckorna vid respektive radhus. För längorna 15-18 (husnummer 147-201) målades fönster under maj - juni.

**Kommunikation** Det har skickats ut 5 st infobrev. Arbetet med att gå igenom och modernisera vår hemsida har påbörjats.

**Parkering** Styrelsen har tagit beslut om att installera laddstolpar avsedda för elbilsladdning. Vi har sökt och beviljats bidrag från Naturvårdsverket. Arbetet beräknas utföras under första halvåret 2022.

**Reparationer och förvaltning** Under 2021 arbetade styrelsen aktivt med att stänga äldre reparations- och underhållsärenden tillsammans med förvaltaren SBC. Vi har en fastighetsskötartjänst från SBC för att få hjälp med mindre ärenden och ge ökad servicegrad åt boende. Fastighetsskötaren gjorde ett stort antal mindre reparationer, bland annat åtgärda kalla element, laga uppbrutna förrådsdörrar, kapa stegar till taken, byta ut släcknade lampor.

Större reparationer och utredningar

- Fuktskador i tak och väggar åtgärdade
- Klotter har sanerats bort
- Flertal stopp i avlopp har åtgärdats
- Skadedjursproblem åtgärdas kontinuerligt
- Uppbrutna förrådsdörrar återställs
- Fuktmätningar i kryppgrund

**Tak och plåt** Arbetet med taken har fortsatt. Upphandlingen av entreprenör avslutades och renovering av tak på två hus, 149-151, har startats och kommer att pågå en bit in på nästa år. Utvärderingsarbete och analys av detta ska ligga till grund för fortsatt planering om resterande hus. Både vad gäller renovering av betongbalkar och tätskikt. Vattenslangar upptäcktes som legat över taket och har på vissa håll tagits bort. Rensning av takrännorna har utförts.

**Utemiljö och sopor** Vi har som vanligt haft två utemiljödagar, vår och höst. Containerar har beställts för grovavfall och de blev snabbt fyllda. I år på hösten testade vi att ha trädgårdsavfallet också i en container och det funkade bra. Trädmästarna såg över och underhöll föreningens träd. Med hjälp av Etni driver föreningen ett projekt att få bort den invasiva växten Parkslide.

**Vatten och avlopp, stambyte** Förberedelserna inför kommande stambyte har startat. En projektledare har anlåtats. Under hösten började styrelsen tillsammans med projektledaren planera för det faktiska arbetet. En extrastämma hölls eftersom det behövdes ett beslut från medlemmarna för att låta en entreprenör gå in i husen och utföra åtgärder i delar som normalt är medlemmens ansvar (t ex ytskikten i pannrum och gästtoalett). Samtidigt gavs en hel del information från projektledaren.

Arbetet med ett förfrågningsunderlag inför stambytet har påbörjats. Det arbetet har bl.a. innefattat avsyning av de olika hustyperna samt filmning av alla viktiga rörledningar som berörs av arbetet.

En referensgrupp av intresserade medlemmar har bildats som kommer att vara med och hjälpa styrelsen under arbetets gång.

**Vägar, asfalt och murar** Under våren utfördes mark- och asfaltarbeten i området. Ett flertal asfalterade ytor med dålig vattenavrinning och större sprickor/skador har åtgärdats. Ränndalar har lagts om på ett par ställen och ett antal entrégångar i mycket dåligt skick har rustats upp där uttjänt asfalt har ersatts med betongplattor. Under arbetets gång upptäcktes en stor vattenläcka i marken utanför 81-83 som behövde åtgärdas akut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	599	592	572	572
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	964	947	929	914
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 739	1 406	1 413	1 413
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	8	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	186	163	172	178
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	27	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	20	25
Soliditet (%)	83	86	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 486	-1 125	-3 043	-930
Nettoomsättning (tkr)	8 982	8 872	8 526	8 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 025 m<sup>2</sup> bostäder och 109 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	130 852 500	0	0	130 852 500
Upplåtelseavgifter	16 522 470	0	0	16 522 470
Fond för yttre underhåll	3 972 379	3 459 588	-438 098	950 889
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>151 347 349</b>	<b>3 459 588</b>	<b>-438 098</b>	<b>148 325 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-19 441 184	-3 459 588	-686 925	-15 294 671
Årets resultat	-4 486 119	-4 486 119	1 125 023	-1 125 023
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-23 927 303</b>	<b>-7 945 707</b>	<b>438 098</b>	<b>-16 419 694</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>127 420 046</b>	<b>-4 486 119</b>	<b>0</b>	<b>131 906 165</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 486 119
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 981 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 459 588
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-23 927 303</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 972 379
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-19 954 924</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 982 397	8 872 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 946	2 564
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 041 343</b>	<b>8 874 833</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-10 660 855	-7 111 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 601	-566 827
Personalkostnader	Not 6	-184 631	-181 419
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 944 765	-1 944 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 339 851</b>	<b>-9 804 090</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 298 508</b>	<b>-929 257</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 916	-195 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 611</b>	<b>-195 766</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 486 119</b>	<b>-1 125 023</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 486 119</b>	<b>-1 125 023</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	146 029 540	147 974 305
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 029 540</b>	<b>147 974 305</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>146 029 540</b>	<b>147 974 305</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		175	175
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 130 300	3 756 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	464 582	414 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 595 056</b>	<b>4 171 243</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		374 003	374 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>374 003</b>	<b>374 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 969 059</b>	<b>4 545 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 998 599</b>	<b>152 519 550</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		147 374 970	147 374 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 972 379	950 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 347 349</b>	<b>148 325 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-19 441 184	-15 294 671
Årets resultat		-4 486 119	-1 125 023
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-23 927 303</b>	<b>-16 419 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>127 420 046</b>	<b>131 906 165</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 829 917	15 738 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 829 917</b>	<b>15 738 679</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 214 506	2 900 000
Leverantörsskulder		1 246 784	600 580
Skatteskulder		106 176	95 447
Övriga skulder		3 300	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 177 870	1 276 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 748 636</b>	<b>4 874 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 998 599</b>	<b>152 519 550</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	33, 40, 50 år	33,40,50 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Elanläggning	33,år	33 år
Fasad	33 år	33 år
Fönster	10, 33 år	33 år, 10 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	7 935 411	7 849 715
Hyror bostäder	614 398	603 539
Hyror lokaler	9 258	9 177
Hyror parkering moms	4 800	8 400
Hyror parkering	402 200	389 500
Gemensamhetslokal	16 375	11 950
Öresutjämning	-45	-11
	<b>8 982 397</b>	<b>8 872 269</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	2 564
Försäkringsersättning	32 636	0
Övriga intäkter	26 310	0
	<b>58 946</b>	<b>2 564</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	21 341	36 813
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 692	90 277
	Snöröjning/sandning	177 626	60 774
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	61 250
	Gemensamma utrymmen	1 239	5 091
	Sopphantering	16 500	17 063
	Gård	9 041	31 448
	Serviceavtal	25 095	30 225
	Förbrukningsmateriel	5 190	13 473
	Brandskydd	828	11 875
	Fordon	9 025	7 387
		<b>305 576</b>	<b>365 676</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	7 436	9 096
	Brf Lägenheter	4 202	-6
	Gemensamma utrymmen	10 317	2 156
	Tvättstuga	0	1 038
	Sopphantering/återvinning	0	1 331
	Lås	7 867	9 641
	VVS	25 342	72 509
	Värmeanläggning/undercentral	15 895	0
	Ventilation	2 048	82 667
	Elinstallationer	9 953	5 839
	Huskropp utvändigt	6 250	0
	Tak	26 146	9 844
	Fasad	30 907	0
	Balkonger/altaner	0	4 725
	Mark/gård/utemiljö	23 989	65 274
	Skador/klotter/skadegörelse	104 849	107 093
	Vattenskada	397 880	1 128 809
		<b>673 081</b>	<b>1 500 016</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	279 375	99 745
	Hyreslägenheter	65 100	0
	Gemensamma utrymmen	0	28 625
	Sopphantering/återvinning	5 500	0
	Stambyte	32 500	47 494
	Tak	2 223 711	153 177
	Fönster	1 095 202	48 376
	Balkonger/altaner	0	74 744
	Mark/gård/utemiljö	751 160	0
		<b>4 452 548</b>	<b>452 161</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	150 533	103 320
	Värme	2 441 764	2 144 884
	Vatten	381 175	342 991
	Sophämtning/renhållning	134 082	148 407
	Grovsopor	16 714	0
		<b>3 124 268</b>	<b>2 739 602</b>

Forts. Not 4

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	187 745	190 896
Tomträttsavgäld	784 120	751 070
Kabel-TV	151 039	150 148
Bredband	2 218	1 375

**1 125 122**      **1 093 489**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**980 260**      **960 135**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**10 660 855**      **7 111 079**

**Not 5**      ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

**2021**

**2020**

Medlemsinformation	5 188	5 626
Tele- och datakommunikation	13 408	20 373
Juridiska åtgärder	6 625	0
Inkassering avgift/hyra	3 458	6 300
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	9 250	28 750
Föreningskostnader	11 853	8 837
Fritids- och trivselkostnader	24 438	2 350
Förvaltningsarvode	338 466	377 984
Administration	7 480	4 044
Korttidsinventarier	1 334	0
Konsultarvode	119 960	104 583
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 140	7 980

**549 601**      **566 827**

**Not 6**      PERSONALKOSTNADER

**2021**

**2020**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft anställda.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	142 800	141 900
Sociala kostnader	41 831	39 519

**184 631**      **181 419**

**Not 7**      AVSKRIVNINGAR

**2021**

**2020**

Byggnad	1 388 282	1 388 282
Förbättringar	528 778	528 778
Markanläggning	27 705	27 705

**1 944 765**      **1 944 765**

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	167 672 609	167 672 609
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>167 672 609</b>	<b>167 672 609</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 698 305	-17 753 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 944 765	-1 944 765
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 643 070</b>	<b>-19 698 305</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>146 029 540</b>	<b>147 974 305</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	166 617 000	140 956 000
	Taxeringsvärde mark	324 232 000	245 954 000
		<b>490 849 000</b>	<b>386 910 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	490 849 000	386 910 000
		<b>490 849 000</b>	<b>386 910 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 061	33 061
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 061</b>	<b>33 061</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 061	-33 061
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 061</b>	<b>-33 061</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	147 295	147 295
	Klientmedel hos SBC	5 932 793	3 609 568
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>7 130 300</b>	<b>3 756 863</b>



**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	222 817	167 489
Kabel-TV	37 515	37 508
Tomträttsavgäld	196 030	196 030
Webbforum	0	5 038
Medlemsavgift SBC ek för.	8 220	8 140
	<b>464 582</b>	<b>414 205</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	950 889	1 359 071
Reservering enligt stadgar	3 459 588	733 857
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-438 098	-1 142 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 972 379</b>	<b>950 889</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,000 %	5 000 000	5 000 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,150 %	6 395 173	6 460 429	2024-12-01
Handelsbanken	0,650 %	2 849 250	2 878 250	2022-02-03
Handelsbanken	1,000 %	1 400 000	1 400 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,950 %	2 900 000	2 900 000	2022-02-01
Handelsbanken	0,880 %	4 500 000	0	2023-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 044 423</b>	<b>18 638 679</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 214 506	-2 900 000	
		<b>10 829 917</b>	<b>15 738 679</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 718 143 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 909 000	38 909 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	30 600	15 060
Värme	375 906	280 651
Vatten	63 982	62 656
Extern revisor	0	26 000
Arvoden	77 025	77 025
Sociala avgifter	24 201	24 201
Ränta	22 514	19 237
Avgifter och hyror	755 189	752 978
Struktur sanering, slutfaktura	0	0
Vattenskada	0	18 771
Tak	828 453	0
	<b>2 177 870</b>	<b>1 276 579</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 1 januari 2022 höjs avgiften med 4,5%.

Pågående takprojekt avslutas och utvärderas och planen för framtida arbete går igenom.

Planeringen av kommande stambyte blir klar och en upphandling av entreprenör som ska utföra arbetet görs. Sedan är det dags för själva stambytet.

Utbyte till laddstolpar för P-platserna med el. Beräknas utföras under första halvåret 2022.

---

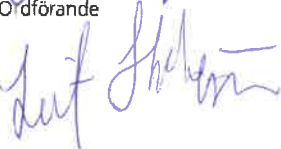
## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 12 / 5 2022



Oscar Berg  
Ordförande



Leif Holmström  
Ledamot



Carl-Fredrik Andersson  
Ledamot



André Gottfridsson  
Ledamot



Barbro Flermoen  
Sekreterare



Johanna Lisskar  
Kassör



Matti Eriksson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2022



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



Hanna Finmo  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!