

# Försättsblad Årsredovisning Brf Gubben Noak 6

Styrelsen har uppmärksammat ett fel i redovisningen varför årsredovisningen inte är signerad ännu (2022-05-05) som utlovat. Det är dock inget problem för föreningens årsstämma då styrelsen ändå kan delge medlemmarna årsredovisningen med tillägget av korrigeringen (detta enligt kommunikation med Bostadsrätterna).

Vid årsstämman kommer dock den korrekta redovisningen att finnas till handa via hemsida och ett antal uppkopierade exemplar.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 064
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 928 903
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 799
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 516 040</b> <del>-1 519 983</del>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
att i ny räkning överförs

	205 567
<b>1 721 607</b>	<del>-1 725 550</del>

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

## 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	2 307 325	0	0	2 307 325
Upplåtelseavgifter	12 679 553	0	0	12 679 553
Kapitaltillskott	1 251 710	0	0	1 251 710
Fond för yttre underhåll	1 855 089	329 799	-141 670	1 666 960
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 093 677</b>	<b>329 799</b>	<b>-141 670</b>	<b>17 905 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 599 104	-329 799	274 448	1 654 455
Årets resultat	-83 064	-83 064	-132 778	132 779
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 516 040</b>	<b>-412 863</b>	<b>141 670</b>	<b>1 787 233</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<del>19 613 660</del> <b>19 609 717</b>	<b>-83 064</b>	<b>0</b>	<b>19 692 781</b>

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gubben Noak 6

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 2015 och 2065.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1979-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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

Susanna Leijonhufvud	Ordförande
Marianne Lime	Ledamot
Arne Lindhoff	Ledamot
Else Brith Minding-Hansson	Ledamot
Daniel Strömberg	Ledamot

Samir Dalle	Suppleant
Therese Lind Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ulrika Hagbarth	Ordinarie Intern	
Christina Wiklander	Suppleant Intern	

### Valberedning

Karin Rosenqvist  
Heléne Skedebäck

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUBBEN NOAK 6	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

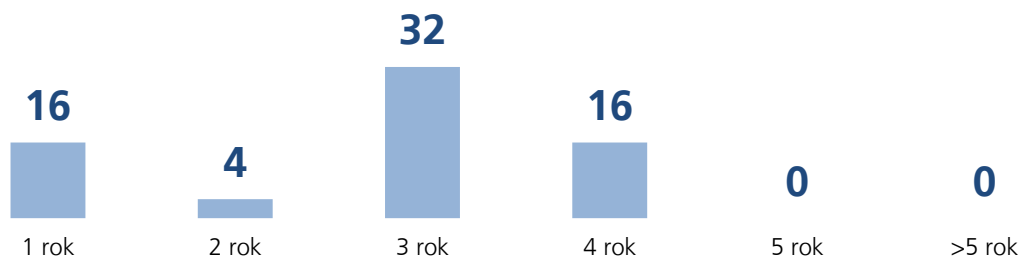
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 128 m<sup>2</sup>, varav 4 908 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 220 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstugor	En större bokningsbar; tre tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp och mangel samt en mindre obokningsbar; tvättmaskin och torktumlare.
Bastu, duschar och relax	Får disponeras fritt av föreningens medlemmar, bokningsbar.
Pingisrum/träningslokal	Får disponeras fritt av föreningens medlemmar, obokningsbar.
Snickarum Styrelserum	För mindre snickerier. Mötesrum samt verkstad och två förråd. I mötesrummet finns fullstor kyl och frys som kan lånas av medlemmar vid behov.
Pergola och grill Lekplats och boulebana Barnvagnsrum	Ett rum per port, även mindre barncyklar kan parkeras här.
Cykelrum	Cykelparkering finns utanför portarna samt i cykelrummet och på anvisade platser i garagen.
Garage med plats för biltvätt	47 platser i varmgarage för uthyrning till boende. I garaget finns även låst förråd för förvaring av vinter- resp. sommaräck.
Bilparkering	9 platser för uthyrning till boende samt 4 gästparkeringar.
Förråd	Varje lägenhet har ett källar- eller vindsförråd som ingår i lägenheten. Därtill finns det 2 stycken förråd för uthyrning till boende. Notera att förråd belägna i skyddsrum måste avvecklas inom två dygn vid behov.
Soprum	Soprum för hushållssopor och hushållskompost finns vid varje port. Grovsoprum för grovsopor, wellpapp och små-el finns i övre garage.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 14 november 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstudie dränering kring fastighet	2021	
Uppdatering underhållsplan	2021	Kommer att gälla from 2022
Barnvagnsramp nyanläggning	2021	Ramp vid trapp ned mot skolan
Hyreslägenheter	2020 - 2021	Nya vitvaror
Nytt skalskydd	2020	entréportar, källardörr samt garageportar
Radonmätning	2020 - 2021	2 lägenheter per våningsplan samt alla marklägenheter - tot 20 mätningar
Säkerhetsbesiktning av lekplats	2020	
Byte av värmepump	2020	februari-mars 2020
Skyddsrum	2019	Uppdatering av material enligt MSB
Energideklaration	2019	Energideklaration 10 års intervall
Elcentral vid nya värmeundercentralen renoveras	2019	
Totalrenoverat bastu och relaxrum	2018	Bastun har även gjorts något större, nya möbler har köpts in till relaxrummet
Relining av dagvattenledningar i garaget samt renovering av oljeavskiljaren	2018	
OVK	2018	
Byte av undercentral	2016 - 2019	Installationen klar under 2019. Elcentralen vid nya undercentralen är inhägnad med lås.
Stambyte	2015 - 2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Påfyllning av sandlådesand och gungsand	2022	I samband med renovering lekplats
Renovering av betong vid biltvätt	2022	
Mindre målningsarbeten	2022	Fönstergaller, staket och räcken
Byte av radiatorventiler, injustering	2022	ev 2023
Upprustning gården inkl. lekutrustning	2022	Från tidigare styrelsebeslut och budgetutrymme
Byte stamreglerventiler	2023	
OVK	2024	
Mindre målningsarbeten stäldörrar	2025	
Omläggning betongplattor	2025	
Lagning puts mindre skador	2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät, föreningen har gruppavtal för boende
Administrativ och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV-leverantör	Com Hem AB, föreningen har två avtal: distributions & serviceavtal 15 kanaler basutbud samt Gruppavtal med 8 valfria kanaler.
Städning	Ekostäd i Sverige AB
Hissar	Amsler Hiss AB from 2021-07-01 (tidigare Kone Hissar AB tom 2021-06-30). Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Garageportar	Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB. Säkerhetsbesiktning av Dekra.
Värmeanläggning serviceavtal	Climapac Stockholm AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers Sverige
Systematiskt Brandskyddsarbete	Anticimex
Vinterunderhåll, snöskottning och sandning	TMJ Allt i Ett AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Parkeringsbevakning	Länsparkering Bevakning KB
Elavtal	Elnät via Ellevio samt elförbrukning via Telje Energi
Köldbärare, serviceavtal	ChemiClean AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Trygghetsförsäkring vid arbetskada (TFA)	Fora Försäkringscentral AB
Hyressättningsavgifter	Hyresgästföreningen
Gräsklippning	Energibevakning AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Grovsopor, wellpapp och elavfall	Veolia Recycling Solution Sweden AB
Fastighetskötsel	Energibevakning AB
Värmepump	Senergi AB
Lås och skalskydd	Aspuddens lås Låstjänst i Storstockholm HB

## Föreningens ekonomi

Höjning av garage och parkeringsavgifter skedde med 10% from 2021-04-01.

Styrelsen avser att under 2022 upprätta en flerårsbudget med den nya uppdaterade underhållsplanen som grund.

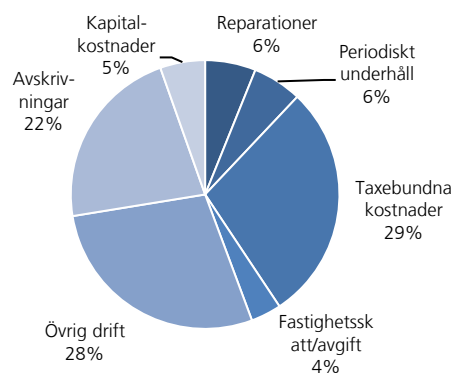
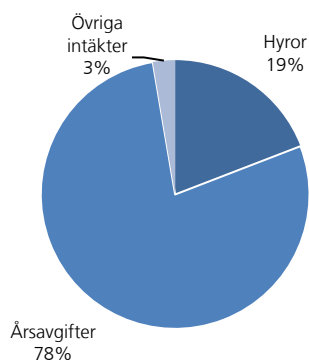
Under 2021 har föreningen amorterat på sina lån med 1 miljon kronor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 672 274</b>	<b>5 717 607</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 427 283	3 279 870
Finansiella intäkter	10 823	10 696
Ökning av kortfristiga skulder	80 306	15 633
	<b>3 518 412</b>	<b>3 306 199</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 546 886	2 200 629
Finansiella kostnader	190 600	195 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	827 477
Ökning av kortfristiga fordringar	124 882	27 805
Minskning av långfristiga skulder	1 135 000	100 000
	<b>3 997 369</b>	<b>3 351 532</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 193 317</b>	<b>5 672 274</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-478 957</b>	<b>-45 333</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

\* Ett antal arbetsgrupper har arbetat för föreningens räkning ang laddstolpar, lekplats och gård, sophantering, cyklar samt bastu och gym. De har genomfört medlemsenkäter och tagit in offerter vid behov på arbeten. Bla hade laddstolps-gruppen ett digitalt informationsmöte i november.

\* Styrelsen har gjort yttre besiktning av fastigheten.

\* Slutbesiktning av värmecentral helt åtgärdat 2021-03-04.

\* Föreningen har haft stora problem med kondensvatten i fläktrum främst under höstmånaderna, som bla genererat vattenskador i lägenheter. Tätning har bla skett i fläktrum.

\* Styrelsen har sett över rutiner, stadgar och lagrum gällande obebodda lägenheter i föreningen samt kontaktuppgifter till anhörig eller liknande då styrelsen saknar kontakt med ägaren och tillika medlemmen.

\* Föreningens hyreslägenheter har fått nya vitvaror.

\* Låskolvar byttes i skalskyddet. Endast styrelse och fastighetsskötare har tillgång till dessa lås. All annan inpassering sker mha tag eller porttelefon.

\* Styrelsen har arbetat med att få en grannfastighet på Instrumentvägen att åtgärda störande buller och lukt via Miljöförvaltningen.

\* Styrelsen har uppdaterat föreningens ordningsregler till informationsfolder – boende ABC.

\* Styrelsen har behövt se över rutiner och regler för nyttjande av bastu då felaktigt nyttjande tros ligga bakom fukt och mögel.

\* Styrelsen har beslutat om policy för parkeringsplatser, tilldelning och återtagande.

\* Styrelsen har skickat representant på SBCs styrelsekurs.

\* Styrelsen har sett över eventuellt behov av att införa individuell mätning av vatten och värme (IMD). Det visade sig att föreningen inte behöver göra detta.

\* Styrelsen har behövt anlita juridisk kompetens ang ärenden med värmecentralens färdigställande samt vattenskada och frågor kring enskild lägenhet och medlem.

\* Storrengöring av garagen har gjorts.

\* Föreningen har amorterat 1 miljon på föreningens lån.

\* Föreningen har haft två städdagar: vår och höst med god uppslutning av medlemmar. Bla byggdes en kompost för trädgårdsavfall.

\* 12 september ordande några av medlemmarna i föreningen en gårdsloppis som var välbesökt och mycket uppskattad.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	586	573	573	573
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 110	1 110	1 093	1 071
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 708	2 956	2 977	2 999
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	20	25	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	80	76	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	15	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	32	26	19
Soliditet (%)	60	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	133	532	401
Nettoomsättning (tkr)	3 360	3 272	3 270	3 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 908 m<sup>2</sup> bostäder och 1 220 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	2 307 325	0	0	2 307 325
Upplåtelseavgifter	12 679 553	0	0	12 679 553
Kapitaltillskott	1 251 710	0	0	1 251 710
Fond för yttre underhåll	1 855 089	329 799	-141 670	1 666 960
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 093 677</b>	<b>329 799</b>	<b>-141 670</b>	<b>17 905 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 599 104	-329 799	274 448	1 654 455
Årets resultat	-79 121	-79 121	-132 778	132 779
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 519 983</b>	<b>-408 920</b>	<b>141 670</b>	<b>1 787 233</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 613 660</b>	<b>-79 121</b>	<b>0</b>	<b>19 692 781</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 121
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 928 903
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-329 799</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 519 983</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>205 567</u>
<b>1 725 550</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	3 359 586	3 271 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 697	8 264
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 427 283</b>	<b>3 279 870</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 118 429	-1 765 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 942	-249 416
Personalkostnader	Not 6	-172 515	-185 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 741	-761 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 326 627</b>	<b>-2 962 167</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>100 656</b>	<b>317 703</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 823	10 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 600	-195 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 777</b>	<b>-184 925</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 121</b>	<b>132 779</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-79 121</b>	<b>132 779</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	27 072 641	27 797 037
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	124 279	179 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 196 919</b>	<b>27 976 660</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 200	3 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 200 119</b>	<b>27 979 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		66 233	3 821
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 650 223	2 136 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 328	98 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 873 784</b>	<b>2 238 494</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 555 674	3 545 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 555 674</b>	<b>3 545 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 429 458</b>	<b>5 783 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 629 577</b>	<b>33 763 393</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		14 986 878	14 986 878
Kapitaltillskott		1 251 710	1 251 710
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 855 089	1 666 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 093 677</b>	<b>17 905 548</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 599 104	1 654 455
Årets resultat		-79 121	132 779
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 519 983</b>	<b>1 787 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 613 660</b>	<b>19 692 781</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	6 425 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 425 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 390 000	7 100 000
Leverantörsskulder		132 613	123 537
Skatteskulder		9 731	16 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	483 574	405 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 015 918</b>	<b>7 645 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 629 577</b>	<b>33 763 393</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar/portar	20-25 år	20-25 år
Stomkomplettering förening	10-20 år	10-20 år
Stomkomplettering medlem	15 år	15 år
Stammar VA	30-50 år	30-50 år
Värmesystem	15-20 år	15-20 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	15 år	15 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 679 696	2 620 729
Hyror bostäder	368 570	368 570
Hyror parkering	23 458	18 200
Hyror garage	252 105	224 480
Hyror förråd	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	7 200	7 200
Avgift andrahandsuthyrning	16 608	20 417
Öresutjämning	-51	10
	<b>3 359 586</b>	<b>3 271 606</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	66 233	0
	Övriga intäkter	1 464	8 264
		<b>67 697</b>	<b>8 264</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 215	64 125
	Fastighetsskötsel beställning	28 195	13 156
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 214	16 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	839
	Snöröjning/sandning	59 543	3 813
	Städning entreprenad	56 850	56 854
	Städning enligt beställning	4 062	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 298	7 262
	Hissbesiktning	4 640	6 669
	Myndighetstillsyn	590	11 249
	Gemensamma utrymmen	993	680
	Gård	22 634	34 277
	Serviceavtal	24 703	38 264
	Förbrukningsmateriel	13 323	13 669
	Brandskydd	35 313	13 975
		<b>357 572</b>	<b>280 983</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 090	0
	Tvättstuga	14 739	1 347
	Bastu/pool	0	677
	Entré/trapphus	0	8 143
	Lås	20 991	20 082
	VVS	15 813	9 097
	Värmeanläggning/undercentral	20 363	0
	Ventilation	6 113	0
	Elinstallationer	7 899	6 073
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 686
	Hiss	17 930	59 353
	Fasad	0	27 982
	Garage/parkering	32 086	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 220
	Vattenskada	77 282	0
		<b>217 306</b>	<b>147 659</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	82 963	19 113
	Entré/trapphus	0	15 900
	Huskropp utvändigt	15 906	0
	Mark/gård/utemiljö	65 625	0
	Garage/parkering	41 073	106 657
		<b>205 567</b>	<b>141 670</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	273 946	124 644
	Värme	505 305	493 111
	Vatten	144 863	118 236
	Sophämtning/renhållning	54 080	38 850
	Grovsopor	28 712	49 115
		<b>1 006 906</b>	<b>823 956</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 357	68 773
	Kabel-TV	49 083	109 617
	Bredband	66 096	66 096
		<b>202 536</b>	<b>244 486</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>128 542</b>	<b>126 502</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 118 429</b>	<b>1 765 256</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	4 378	1 838
	Tele- och datakommunikation	11 685	10 868
	Juridiska åtgärder	35 234	41 250
	Inkassering avgift/hyra	3 148	450
	Revisionsarvode extern revisor	26 564	34 999
	Föreningskostnader	24 200	21 842
	Styrelseomkostnader	1 000	1 044
	Fritids- och trivselkostnader	5 101	4 565
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	89 680	87 752
	Administration	4 117	8 929
	Korttidsinventarier	1 499	16 958
	Konsultarvode	39 999	10 787
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		<b>255 942</b>	<b>249 416</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 001	144 001
	Löner	2 000	2 600
	Sociala kostnader	29 514	39 355
		<b>172 515</b>	<b>185 956</b>



<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	36 454	36 454
	Yttertak K3	14 616	14 616
	Fönster/dörrar och portar K3	17 901	12 862
	Stomkomplettering förening K3	73 970	73 970
	Stomkomplettering medlem K3	19 011	19 011
	Stamledningar VA K3	455 115	455 115
	Värmesystem K3	56 078	46 269
	Luftbehandlingssystem K3	51 251	51 251
	Inventarier	55 345	51 989
		<b>779 741</b>	<b>761 538</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 486 881	35 774 186
	Nyanskaffningar	0	712 695
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 486 881</b>	<b>36 486 881</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 689 844	-7 980 296
	Årets avskrivningar enligt plan	-724 396	-709 548
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 414 240</b>	<b>-8 689 844</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 072 641</b>	<b>27 797 037</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 685 300	1 685 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 112 000	53 112 000
	Taxeringsvärde mark	56 821 000	56 821 000
		<b>109 933 000</b>	<b>109 933 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
	Lokaler	2 933 000	2 933 000
		<b>109 933 000</b>	<b>109 933 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 000	9 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 000	-9 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 000</b>	<b>-9 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	453 390	338 608
	Nyanskaffningar	0	114 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>453 390</b>	<b>453 390</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-273 767	-221 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 345	-51 990
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-329 112</b>	<b>-273 767</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>124 278</b>	<b>179 623</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	12 580	9 044
	Klientmedel hos SBC	893 493	2 127 235
	Räntekonto hos SBC	744 150	0
		<b>1 650 223</b>	<b>2 136 279</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	29 523	28 311
	Kabel-TV	88 569	27 514
	Bostadsrätterna	6 610	6 550
	Bredband	12 036	16 524
	Brandskydd	13 452	13 276
	Serviceavtal	7 138	6 219
		<b>157 328</b>	<b>98 394</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 666 960	1 337 161
	Reservering enligt stadgar	329 799	329 799
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 670	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 855 089</b>	<b>1 666 960</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,500 %	6 425 000	6 525 000	2022-02-03
Handelsbanken	0,000 %	0	7 000 000	Lånet löst
Handelsbanken	1,450 %	5 965 000	0	2022-03-14
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 390 000</b>	<b>13 525 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 390 000	-7 100 000	
		<b>0</b>	<b>6 425 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 027 020 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Städning entreprenad	4 738	4 738
El	61 261	10 551
Värme	67 357	70 981
Vatten	20 940	0
Sophämtning	7 520	0
Extern revisor	28 625	30 686
Ränta	19 343	21 670
Avgifter och hyror	271 340	266 534
Snöröjning	2 450	0
	<b>483 574</b>	<b>405 160</b>

#### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras gården inkl lekplats att renoveras. Spolning och filmning av stammar mellan fastighet och gata planeras samt dränering kring hus.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Susanna Leijonhufvud  
Ordförande

Marianne Lime  
Ledamot

Arne Lindhoff  
Ledamot

Else Brith Minding-Hansson  
Ledamot

Daniel Strömberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Ulrika Hagbarth  
Intern revisor