ÅRSSTÄMMA 2022-05-23

- **KALLELSE TILL STÄMMAN**
- **DAGORDNING FÖR STÄMMAN**
- **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH BOKSLUT**
- **REVISIONSBERÄTTELSE**
- **VALBEREDNINGENS ARVODESFÖRSLAG**
- **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER**
- **INLÄMNAD MOTION och SVAR PÅ MOTION**
- **PROPOSITION**

HSB:s bostadsrättsförening

GRÄNGEN

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s Brf Grängen kallas härmed till **Ordinarie Föreningsstämma**, **i Brf Grängens lokal *Grängerian* på Siljansvägen 58, Årsta** **<u>måndagen den 23 maj 2022 kl 19:00</u>**.

Dagordning för föreningsstämman finns tillgänglig med kallelsen. Årsredovisningen (inklusive bokslut och övrig information) har delats ut till samtliga lägenheter i föreningen i samband med att denna kallelse anslagits. Tillsammans med årsredovisningen har Valberedningens förslag på ledamöter och arvoden delats ut. Där finns även den enda motion som inkommit, styrelsens svar på motion samt proposition.

Regler om rösträtt samt hantering av ombud och fullmakter finns att läsa i våra stadgar. Med hänsyn till viktiga frågor av bland annat ekonomisk natur som behandlas på årsstämman, uppmanar styrelsen till god uppslutning.

Legitimation och eventuella fullmakter skall uppvisas vid ingången i samband med utdelningen av röstkort.

Välkomna!
Styrelsen

DAGORDNING FÖR FÖRENINGSSTÄMMA

§1 Föreningsstämmans öppnande

§2 Val av stämmoordförande

§3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

§4 Godkännande av röstlängd

§5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

§6 Godkännande av dagordning

§7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet

§8 Val av minst två rösträknare

§9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

§10 Genomgång av styrelsens årsredovisning

§11 Genomgång av revisorernas berättelse

§12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

§13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

§14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

§15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

§16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

§17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

§18 Presentation av HSB-ledamot

§19 Beslut om antal revisorer och suppleant

§20 Val av revisor/er och suppleant

§21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

§22 Val av valberedning, en ledamot utses till dess ordförande

§23 Val av övriga förtroendevalda inom föreningen

§24 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

§25 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- *Motion gällande parkeringsplatser*
- *Svar på motion*
- *Proposition gällande mandat för styrelsen att leta outnyttjade utrymmen som kan öka intäkter.*

§26 Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grängen i Stockholm, org.nr 702000–8020 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 till och med 2021-12-31, föreningens sjuttiofjärde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fyra fastigheter i Stockholms kommun, med följande beteckningar:

- Amungen 2 (byggår 1947 och värdeår 1959)
- Grängen 3 (byggår 1947 och värdeår 1964)
- Rossvalen 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)
- Korslången 2 (byggår 1947 och värdeår 1967)

Fastigheterna var under 2021 fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelse-ansvarsförsäkring.
Föreningen består av totalt 242 lägenheter upplåtna med bostadsrätt för boende till en total yta av 14 172 m^2.

Inom föreningen finns två bostadsrätter på totalt 309 kvm, upplåtna som lokaler och ägs av Coop. De hyr dessutom en lokal på 155 kvm. Utöver detta finns även 50 andra mindre utrymmen som är upplåtna med hyresrätt till en total yta av cirka 800 kvm.

Det finns 85 parkeringsplatser utomhus, varav 29 med uttag för motorvärmare.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-09 På föreningsstämman deltog enligt förteckningen 70 medlemmar varav 62 var röstberättigade.
Föreningen hade 321 medlemmar per 2021-12-31 varav 242 röstberättigade
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 34 (26 föregående år).

Styrelse

Eva Hammarstedt	Ordförande
Johan Strokirk	Ledamot
Lotta Sundell	Ledamot
Elisabet Broberg	Ledamot
Susanne Krohn	Ledamot
Kennerth Lilja	Ledamot
Ia Magnusson	Ledamot
Linus Wahlsten	Ledamot
Nadine Jurdzinski	Ledamot
Thomas Bäcklin	HSB Ledamot *(utsedd av HSB Stockholm)*

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare (tecknade av två i förening) har under året varit Eva Hammarstedt, Johan Strokirk, Elisabet Broberg och Linus Wahlsten.

Revisorer
Revisor har varit Michael Scheibe och Leo Gumpert som suppleant (valda av förenings-stämman) samt BoRevison i Sverige AB (valda av HSB Riksförbund).

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av Carin Lindgren (sammankallande), Gustav Årehed och Birgitte Furch.

Representanter i HSB distrikt Söderort
Representant i HSB distrikt Söderort har varit Nadine Jurdzinski.

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning
Den ekonomiska och administrativa förvaltningen för föreningen har under året skötts av Storholmen.

Drift teknisk förvaltning
Storholmen har hanterat föreningens drift tekniska förvaltning.
Denna funktion innefattar ett nära samarbete med föreningens fastighetsskötare och är en kontaktlänk mellan denna funktion och styrelsen. Uppmärksammar styrelsen på underhållsbehov och eller akuta upptäckter som fastighetsskötare observerat.

Teknisk förvaltning
Storholmen har hanterat föreningens tekniska förvaltning och hänger nära ihop med den drift tekniska förvaltningen. Denna funktion innefattar föreningens långsiktiga underhållsplanering samt hantering av fuktskador, behandling av renoveringsansökningar samt vid, behov projektledning vid mer omfattande åtgärder eller renoveringar.

Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel och löpande underhåll har skötts av Storholmen.

Markskötsel
Skötseln av våra grönområden, träd och buskar har utförts av Fastighetsägarna Service.

Vinterskötsel
Vinterskötsel/sandupptagning har under året hanterats av Fastighetsägarna Service.

Städning
Städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmet har utförts av SMART Trappstädning.

Årsavgifter
Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2021.

HÄNDELSER UNDER 2021

Väsentliga händelser

Fönsterbytet
FMS har avslutat sitt arbete med fönsterbytet men eftersom nedslag fanns vid besiktningen gällande silikon vid fönstermonteringen, pågick ett omfattande arbete med att byta ut detta mot puts under hösten. Samtliga lägenheter (förutom 11 som ej lämnade tillträde) är nu åtgärdade.
Företaget Sehed Tresson har under hösten 2021 påbörjat arbetet med de putsskador som uppstått på trapphusfasaderna i samband med fönsterbytet. Detta kommer att fortsätta under våren 2022.

Grönområden
Under en hel dag juni rullade medlemmar och delar av styrelsen ut en stor gräsmatta på gården vid Åmänningevägen 18–20 och Siljansvägen 43–45.

Övrigt

Husvärdar
Syftet med husvärdarna är att vara en lokal länk mellan styrelse och medlemmar. De har kontakt med närpolisen och förmedlar deras information samt andra händelser som kan vara viktiga för medlemmarna i föreningen. De hälsar nyinflyttade välkomna till föreningen och deltar med planering och förtäring vid våra städdagar.

Informationskanaler
De främsta kanalerna är hemsidan, medlemsinformationsbladet, anslagstavlan i portarna och i fönstret på föreningsexpeditionen. På föreningens hemsida, *www.grangen.se* finns information och svar på de vanligaste frågorna som rör alla aspekter av boendet i föreningen samt kontaktuppgifter till vår förvaltning och fastighetsskötsel samt styrelsens mejladress.
Frågor till styrelsen ställs via mejl till *info@grangen.se*, eller genom att lämna en lapp i lådan till vår expedition på Siljansvägen 56.

Matavfall
Sedan hösten 2014 finns möjlighet att sortera ut sitt matavfall från övriga hushålls-sopor. Påsar till matavfall finns i tvättstugorna. Från och med 1 januari 2023 skall samtliga bostadsrättföreningar se till att alla medlemmar sorterar sitt matavfall.

Pingisgruppen
Pingisgruppen består i dagsläget av ett antal medlemmar varav tre personer är ansvariga för att sköta bokningar och utlåning av lokal.

Pubkvällar
Har under året inte genomförts i Grängerian beroende på läget med pandemin.

Gästrummet
Har varit uthyrt 143 dygn under året.

Grängerian
Har varit uthyrd vid 24 tillfällen under året och i övrigt använts av seniorklubben, pingisgruppen och husvärdar.

Seniorklubb Grängen
År 2021 var det 10 år sedan seniorklubb Grängen bildades. Vi har under åren som gått genomfört många aktiviteter både på hemmaplan och borta. Vår ambition är att fortsätta med detta. Under våren genomfördes utomhusaktiviteter såsom promenader och boulespel. Terminen avslutades med en uppskattad fotoorientering och korvgrillning.
På hösten då restriktionerna lättades kunde vi genomföra årsmötet som skjutits upp och vi firade vårt 10-årsjubileum med ett restaurangbesök.

Städdagar
Under året har två Corona-anpassade städdagar genomförts, en på våren och en på hösten där bägge dagarna hade god uppslutning.

GENOMFÖRT OCH PLANERAT UNDERHÅLL

För att våra fastigheter ska bestå under lång tid och för att vi ska ha kontroll på kostnaderna behövs en långsiktig planering. Vi utgår från den uppdaterade underhållsplanen och Storholmen genomför även en total rondering av våra fastigheter, både utsidor som insidor 2 gånger/år. Det som framkommer ger en bild av vilken status som fastigheterna har och åtgärder kan planeras in i underhållsplanen. Utöver detta tillkommer en hel del akuta åtgärder som behöver hanteras omgående.

Genomförda åtgärder

Brandskyddsgenomgång

Under sommaren genomfördes den återkommande brandskyddsgenomgången och vi uppmanar medlemmar att inte samla saker i källargångar eller trapphus. Detta är förbjudet både ur brandskyddssynpunkt som för tillgängligheten.

Sockellagning och målning

Under året har huvuddelen av husens socklar lagats och målats.

Fasadtvätt

Under våren har ett antal fasader tvättats, eftersom de varit helt eller delvis täckta av alger.

Rensning av dagvattenbrunnar

Föreningen har ett stort antal dagvattenbrunnar på vårt område, både vid källarnedgångarna och på andra platser i området. Dessa har rensats och spolats. Problemen vid skyfall kvarstår emellertid, eftersom kommunens avlopps-system inte klarar av att ta emot vattenmängderna vid omfattande skyfall.

Byte av avloppsstammar

Samtliga avloppsstammar i källare på Årstavägen 91–101 är utbytta samt delar av stammarna på vissa hus på Årstavägen.

OVK

Fick nedslag då ca 90 % av lägenheterna hade kopplat på köksfläktar till husets ventilation och/eller inte hade ett fungerande självdrag i badrum/toaletter. Samtliga ska av varje medlem åtgärdas och efter detta kommer en kanalresning att utföras under våren 2022 och i samband med denna genomförs OVK.

Pågående eller framtida större åtgärder

Relining

I och med upptäckten av dåliga markrör har vi tagit beslut om att åtgärda de rör som måste vara kvar och som gäller Lilla tvättstugan, Bastun och Gästrummet. Vi har anlitat Storholmen Teknik som projektledare och i skrivande stund har vi tagit beslut att Röranalys fått uppdraget och de kommer att starta vecka 18.

Skorstenar

Efter en besiktning av våra 85 skorstenar framkom att de inom de närmaste åren behöver bättrings putsas. De som är mest akuta planeras att åtgärdas 2022 och de övriga planeras in att åtgärdas med några per år.

Dränering

Vi ser över möjligheten när vi kan fortsätta med dränering av våra hus.

Byte av källardörrar

Vi har fortfarande 14 källardörrar av trä där vissa även är från byggåren under 40-talet. Vi kommer att under de närmaste åren byta ut dessa till ståldörrar för starkare inbrottssäkring.

Bullerdämpning

Efter fönsterbytet, där vi bland annat fick bättre ventilation, uppstod nackdelen med att mer ljud kommer in i rummen via ventilationskanalen. Fönster var ej ljudprovade från fabrik då de är standard fönster och vi, tillsammans med akustiker, utreder möjlig väg att minska bullernivåerna i framför allt sovrum som vetter mot gator med hög trafikbelastning.
Vi har satt in extra ljuddämpande ventiler på Åmänningevägen och Årstavägen 85–89 som ej givit ett acceptabelt resultat. Nästa steg är att utreda om en ventil genom väggen och att sätta igen fönster ventilen, kan ge tillräcklig dämpning. Detta arbete fortgår och vi hoppas på en snar lösning på detta ohälsosamma problem.

Avloppstammar i källare

Vi kommer att fortlöpande vid behov byta ut stammarna i källargångar och då göra ett helhetsomtag som innebär att vi byter hela rördragningen i fastigheten i stället för att enbart laga en viss del.

Balkongplattor

Besikta balkongplattor på utvalda huskroppar efter rekommendation från Storholmen och vid behov renovera dessa.

Uppföljning av föregående års motioner.

1. Laddstolpar till p-platser; styrelsen har inte fått någon återkoppling från arbetsgruppen.
2. Barnvagnsförråd Årstavägen 91–95; Detta är undersökt utan framgång och med anledning av avflyttning ej aktuellt längre.
3. Fönster på gavel; Medlem har avflyttat.
4. Besiktning av balkongplattor; ligger i planeringen att utföra så snart ekonomin tillåter eller när indikationer på behov uppkommer från Storholmen.
5. Parkeringsplatser; Det finns problem med både målning och att elstolparna måste dras om. En mätning har gjorts av bredden av platserna men inget färdigt förslag finns.
6. Parkeringsplatser; se föregående svar. Vi kikar på de ställen där möjligheter att bredda finns samt ev. borttagande av någon plats kan bli aktuellt.
7. Höjd avgift på p-platser; hänger ihop med motion nr 1.
8. Bastun; avklarad på stämman.
9. Hantering av Grängerian; På stämman 2021 behandlades en motion om att differentiera tider och priser för hyra av Grängerian. På stämman beslutades att styrelsen tillsammans med Grängerian ansvarig under kommande år skulle se över tider och priser för bokning av Grängerian. Styrelsen har diskuterat tider med berörd och kommit fram till att så länge som det är en manuell hantering av bokning, ta in deposition, verifiering av städning, utlämning av nycklar, debitering på avier kommer ingen korrigering av tider eller priser att göras då det är samma jobb som måste göras oavsett om Grängerian hyrs ett par timmar eller för ett dygn.
   Samtidigt pågår ett arbete att se över hur en digital bokning skulle kunna genomföras och hur en ny process då skulle kunna se ut. I samband med denna ändring av bokningsförfarandet kan frågan om kortare hyrtider aktualiseras igen.

Tidigare genomfört större underhåll

- 1984–1985 genomfördes en omfattande ombyggnad med bland annat byte av samtliga avloppsstammar, varm- och kallvattenledningar samt elkablar.
- 1994 lades taken om på samtliga fastigheter.
- 2004–2005 renoverades fasaderna, samt att även trapphus målades om och fönsterbleck målades.
- 2013 byttes belysning i trapphus och källargångar ut till sensorstyrda LED-lampor.
- 2014 byttes balkongplåtarna på ungefär hälften av balkongerna.
- 2014–2015 byttes stamventiler och avstängningskranar för värme och tappvatten, samt att samtliga elementvred i lägenheter byttes till termostater.
- 2015 totalrenoverades Lilla tvättstugan.
- 2016 byttes undercentralen ut, inkl. tillhörande utrustning.
- 2016 totalrenoverades 17 balkonger på delar av Årstavägen 91–101.
- 2017 installerades nytt låssystem i portar; tidsstyrning, nya ledningar och bleck.
- 2017 förstärktes ett större antal lock på dagvattenbrunnar med ny plåt.
- 2018 totalrenoverades lekplatsen.
- 2018 dränerades gårdssidan av husen vid lekplatsen.
- 2019 vajer och takstegar monterades på samtliga tak.
- 2019 – 2021 fönsterbyte i hela föreningen.
- 2019–2020 ombyggnationer, totalrenovering av två stora lokaler som blev fyra nya lägenheter.
- 2020 dränering av tre huskroppar, Åmänningevägen 18–20; Siljansvägen 43–45 samt Siljansvägen 55–57.
- 2021 fasadtvätt genomfördes på de hus som hade tillväxt av grönalger mm.
- 2021 de flesta socklar lagades, putsades och målades.
- 2021 avloppstammar helt utbytta i 2 huskroppar och delvis på några andra ställen.

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten I text.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången, samt vid försäljning eller gåva då bostadsrätten byter ägare.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts.

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Förändring av likvida medel	**2021**	**2020**
Likvida medel vid årets början	**4 726 880**	**6 432 664**
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 416 969	12 251 906
Finansiella intäkter	533	921
Minskning av kortfristiga fordringar	0	1 239 960
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	2 784 722	13 994 270
Upplåtelse bostadsrätt	0	2 214 000
	15 202 224	**29 701 057**
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	10 214 219	9 350 564
Finansiella kostnader	496 318	503 951
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	3 102 925	21 291 550
Ökning av kortfristiga fordringar	199 033	260 774
Minskning av kortfristiga skulder	1 098 019	0
	15 110 514	**31 406 839**
Likvida medel vid årets slut	**4 818 592**	**4 726 880**
Årets förändring av likvida medel	**91 710**	**-1 705 784**

Flerårsöversikt *(Tkr)*	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift kr/kvm	784	765	763	748	748
Totala intäkter kr/kvm totalyta	804	793	767	744	737
Belåning kr/kvm totalyta	2 840	2 660	1 770	1 740	1 784
Drift och underhåll kr/kvm	517	512	507	460	466
Energikostnad kr/kvm totalyta	204	192	180	177	179
Nettoomsättning	12 417	12 252	11 741	11 472	11 367
Resultat efter finansiella poster	-119	1 368	847	435	1 514
Soliditet (%)	28	28	32	31	30

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 172 kvm bostäder, 309 kvm bostadsrättslokaler, 962 kvm hyresrättslokaler vilket blir 15 443 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	320 313	3 311 770	7 107 920	5 571 849	1 368 203	**17 680 055**
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			4 060 000	-4 060 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-645 898	645 898		**0**
Disposition av föregående årsresultat:				1 368 203	-1 368 203	**0**
Årets resultat					-119 237	**-119 237**
Belopp vid årets utgång	**320 313**	**3 311 770**	**10 522 022**	**3 525 950**	**-119 237**	**17 560 818**

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	3 525 949
Årets resultat	-119 237
	3 406 712

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	3 406 712
	3 406 712

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	***Not***	**2021-01-01 -2021-12-31**	**2020-01-01 -2020-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 416 969	12 251 906
Summa rörelseintäkter		**12 416 969**	**12 251 906**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 437 420	-8 693 169
Övriga externa kostnader	4	-541 410	-361 172
Personalkostnader	5	-235 389	-296 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 030 080	-1 030 109
Övriga rörelsekostnader		-796 122	0
Summa rörelsekostnader		**-12 040 421**	**-10 380 673**
Rörelseresultat		**376 548**	**1 871 233**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		533	921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 318	-503 951
Summa finansiella poster		**-495 785**	**-503 030**
Resultat efter finansiella poster		**-119 237**	**1 368 203**
Resultat före skatt		**-119 237**	**1 368 203**
Årets resultat		**-119 237**	**1 368 203**

Balansräkning	***Not***	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	56 979 669	31 324 640
Pågående nyanläggningar	7	1 202 854	25 581 161
Summa materiella anläggningstillgångar		**58 182 523**	**56 905 801**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		770	770
Summa finansiella anläggningstillgångar		**770**	**770**
Summa anläggningstillgångar		**58 183 293**	**56 906 571**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 895	11 560
Övriga fordringar		118 606	142 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 032 299	805 910
Summa kortfristiga fordringar		**1 158 800**	**959 767**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 818 590	4 726 879
Summa kassa och bank		**4 818 590**	**4 726 879**
Summa omsättningstillgångar		**5 977 390**	**5 686 646**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 160 683**	**62 593 217**

Balansräkning	***Not***	**2021-12-31**	**2020-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		320 313	320 313
Upplåtelseavgifter		3 311 770	3 311 770
Fond för yttre underhåll		10 522 022	7 107 920
Summa bundet eget kapital		**14 154 105**	**10 740 003**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 525 949	5 571 848
Årets resultat		-119 237	1 368 203
Summa fritt eget kapital		**3 406 712**	**6 940 051**
Summa eget kapital		**17 560 817**	**17 680 054**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	15 715 252	22 851 507
Summa långfristiga skulder		**15 715 252**	**22 851 507**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	28 145 419	18 224 442
Leverantörsskulder		1 335 756	2 349 635
Övriga skulder		59 007	1 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 344 432	1 485 739
Summa kortfristiga skulder		**30 884 614**	**22 061 656**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 160 683**	**62 593 217**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
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.
Lån och bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperiod/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift och 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 betraktas som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 872 868 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	11 355 168	11 073 489
Hyror	905 557	913 530
Övriga intäkter	156 344	304 059
Avgifts- och hyresbortfall	0	-32 722
Hyresförluster	-100	-6 451
	12 416 969	**12 251 905**

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 692 727	1 208 841
Reparationer	769 082	713 361
Planerat underhåll	645 899	788 583
El	373 174	341 298
Uppvärmning	2 048 498	1 843 991
Vatten	509 675	545 250
Sophämtning	219 142	234 085
Fastighetsförsäkring	222 214	205 754
Kabel-TV och bredband	490 566	509 260
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	405 004	345 816
Förvaltningsarvode, ekonomisk	188 773	182 010
Förvaltningsarvode, teknisk	154 994	149 448
Förvaltningsarvode, beställning	349 328	196 299
Tomträttsavgäld	1 142 600	1 142 600
Projektarvoden	114 735	209 736
Övriga driftkostnader	111 010	76 836
	9 437 421	**8 693 168**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbruksinventarier och varuinköp	5 953	2 915
Administrationskostnader	312 490	203 281
Extern revision	26 946	20 833
Konsultkostnader	124 984	62 962
Medlemsavgifter	71 038	71 180
	541 411	**361 171**

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden	195 543	239 930
Löner och övriga ersättningar	0	4 579
Sociala avgifter	39 846	51 714
	235 389	**296 223**

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 501 825	60 501 825
Inköp	27 481 230	0
Utrangering	-1 552 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**86 430 272**	**60 501 825**
Ingående avskrivningar	-29 177 185	-28 147 076
Utrangering	756 661	0
Årets avskrivningar	-1 030 080	-1 030 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 450 604**	**-29 177 185**
Utgående redovisat värde	**56 979 668**	**31 324 640**
Taxeringsvärden byggnad	149 118 000	149 118 000
Taxeringsvärden mark	179 122 000	179 122 000
	328 240 000	**328 240 000**
Taxeringsvärde bostäder	323 000 000	323 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 240 000	5 240 000
	328 240 000	**328 240 000**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 581 161	4 289 611
Inköp	1 202 854	21 291 550
Omklassificeringar	-25 581 161	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 202 854**	**25 581 161**
Utgående redovisat värde	**1 202 854**	**25 581 161**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	1 032 299	805 910
	1 032 299	**805 910**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2021-12-31**	**Lånebelopp 2020-12-31**
Stadshypotek	1,520		0	2 855 146
Stadshypotek	1,590	2022-04-30	3 971 950	4 182 850
Stadshypotek	3,880	2022-12-01	2 657 325	2 703 405
Swedbank hypotek	1,120	2024-10-25	5 865 252	6 015 252
Swedbank hypotek	0,587	Rörligt	3 417 500	3 542 500
Swedbank hypotek	0,587	Rörligt	6 483 046	6 858 046
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	4 850 000	4 950 000
Swedbank hypotek	1,160	2025-03-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	4 843 750	4 968 750
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	996 702	0
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	3 000 000	0
Swedbank hypotek	0,603	Rörligt	2 775 146	0
			43 860 671	**41 075 949**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 131 980	924 480

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	46 895 200	46 895 200
	46 895 200	**46 895 200**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	**2020-12-31**
Upplupna räntekostnader	59 639	60 897
Förutbetalda hyror och avgifter	829 428	1 048 667
Övriga upplupna kostnader	455 362	376 174
	1 344 429	**1 485 738**

Stockholm 2022 -

Eva Hammarstedt
Ordförande

Elisabet Broberg

Thomas Bäcklin

Nadine Jurdzinski

Kennerth Lilja

Johan Strokirk

Anders Linus Wahlsten

Susanne Krohn

Ia Magnusson

Charlotte Sundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-29

Lena Zozulyak
BoRevision
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michel Scheibe
Intern revisor