Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600–0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I avsnittet Åren som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2021 4
Ändamål 4
Föreningens fastigheter 4
Medlemmar 5
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 5
Årsavgifter & Hyror 5
Genomfört planerat underhåll och investeringar 5
Miljö- och energi 5
Lokalhyresgästerna 5
Förvaltningen 5
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information 6
Grannsamverkan 6
Trivsel, gemenskap, ansvar 6
Information och kommunikation 6
Föreningen 7
Underhålls- och investeringsplan 8
Förvaltningen 8
Ekonomi 8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning 9
Flerårsöversikt 10
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen 10
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar 11
Förändring av eget kapital 12
Förslag till disposition av årets resultat – 12
Motioner vid 2021 års föreningsstämma 12
Åren som kommer 12
Investerings och underhållsplan 13
Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, noter etc. 14
Revisionsberättelse 25

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Ändamål

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola-vägen nr	Antal lägen-heter	Lägenhets-nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160
				167-172
				178-183
				189-194
				196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285
				287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER				**604**

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.

Totala lägenhetsytan	43 600 m²
Totala lokalytan	6 300 m²
Total yta	49 900 m²
Antal uteparkeringsplatser	421

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser

Antal garageplatser för bil	148
Antal parkeringsplatser för motorcykel	15

Föreningens fastigheter är byggda 1962–1965. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Medlemmar

Föreningen hade 778 (777 f.å) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 47 (50 f.å) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året genomfördes en sänkning av avgiften för lägenheter på 5 procent.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

Hyran för parkeringsplatser och garage höjdes under 2021 med ca 10 procent och i enlighet med de nya parkeringsavtalen har styrelsen möjlighet att höja med 2,5 procent per år, vilket också gjordes från 1 januari 2022.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Den största underhållsåtgärden under 2021 var dränering av fastigheten Pyrolavägen 19-25, samt ombyggnad och upprustning av parkering och trädgård kring denna fastighet.

Under 2021 avslutades renovering och färdigställande av en gästlägenhet på Pyrolavägen 13 för uthyrning till föreningens medlemmar. Parallellt med detta har en ny expedition på Pyrolavägen 28 renoverats och färdigställts för att öka tillgängligheten för alla medlemmar. En renovering och uppfräschning av hissarna i höghusen och punkthusen gjordes klar.

Nya projekt som under året har startas upp, men ännu inte avslutats, är omvandling av en lokal till bostad på plan ett på Pyrolavägen 9. Projektering för laddstolpar och infrastruktur kring dessa i våra garage och på våra parkeringar. Projektering och upphandling av ommålning i våra trapphus har startats upp vilket kommer att pågå under en tvåårsperiod. Arbetet med ommålningen startade i början av 2022.

Slutligen har en undersökning av bärande stolpar i punkthusen genomförts där man har konstaterat att stolparna har karbonatiserats. Detta innebär att ett reparationsprojekt kommer att påbörjas 2022.

Miljö- och energi

Föreningen har fortsatt arbetat med att nyttiggöra vårt avfall. Under början av 2018 gick föreningen över till stadens matavfallsinsamling. Vårt matavfall blir till biogas. Föreningen tillhandahåller i källsorteringshusen möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål.

Lokalhyresgästerna

En hyreslokal har bytt hyresgäst under året. Några hyresavtal har även förhandlats om. Vid utgången av 2021 var i stort samtliga lokaler uthyrda. De gamla soprummen är ombyggda till förråd som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastighetsägarna och marken enligt avtal med Grön Stad (tidigare Svensk Markservice).

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den.

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 202 (115) medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana.

Pyrolaklubben har funnits i 30 år, och bedriver verksamhet för de medlemmar som är lediga dagtid. Styrelsen består av åtta av föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupdalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppens ordförande Jennie Hammarslätt har på egen begäran avgått och ersatts med André Prejner. Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna (Fler frivilliga välkomnas) och tar även hand om våra gemensamma lokaler. Det har varit begränsade aktiviteter under pandemin. Men en Käpphästhoppning för barn med efterföljande grillning har genomförts i Parken.

Information och kommunikation

Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev som ges ut minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum.

Nyhetsbrevet är tillgängligt på porttavlorna, e-post eller kan hämtas på expeditionen. Distribution med e-post sker till cirka 230 medlemmar som har lämnat sin e-postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se.

Utöver nyhetsbrevet delas information ut till alla medlemmar i samband med årsmötet. I december genomförde styrelsen ett föreningsmöte i Föreningslokalen. Trivselgruppen serverade glögg och pepparkakor på ett uppskattat sätt.

Förvaltningen informerar också via porttavlorna.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastighetsägarna Service, via, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. Antalet röstberättigade var 59 medlemmar. Årsstämman möjliggjordes genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättningar:

2021-01-01 – 2021-06-03

Ordförande	Kent Lindqvist (till 20/1)
Tillförordnad ordförande	Carl-Fredrik Bothén (från 20/1)
Ekonomiansvarig	Lars Sundén
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Jennie Hammarslätt
	André Prejner
	Michael Tranell
	Klas Engdal
	Robert Sahlberg

2021-06-03 – 2021-12-31

Ordförande	Michael Tranell
Vice ordförande	André Prejner
Ekonomiansvarig	Lars Sundén
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Cecilia Landsberger
	Jennie Hammarslätt (till 11/11)
	Klas Engdal
	Rolf Håkansson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm under 2021	Stefan Johansson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.
I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är Klas Engdal, Lars Sundén och Rolf Håkansson.

Firmatecknare

Firmatecknare har, från årsstämman 2021, varit André Prejner, Michael Tranell, Lars Sundén och förvaltaren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingemar Svensson	Föreningsvald ordinarie
Jim Kenving	Ersättare
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund förordnad
BoRevision AB	revisor

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg	Lars Sundén
Ingrid Hjärthner	Hans Wiklund
Berith Westman	Michael Tranell
Camilla Öhman	

suppleanter:

Astrid Holm	Lars Holm

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har beslutat att arbeta i dynamiska arbetsgrupper där resurser har ökats eller minskat beroende på arbetsuppgifterna. Under året har även ett arbetsutskott (AU) varit verksamt.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar. Under 2021 är underhållsplanen föremål för uppdatering, och kommer att vara klar under 2022. Arbetet med underhållsplanen har utförts av Stoft Fastighetsteknik AB efter beslut av styrelsen.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas under rubriken ”Åren som kommer”.

Förvaltningen

Förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB under ledning av Justina Anisian, fastighetsförvaltare samt Kenny Salander, biträdande fastighetsförvaltare. Fastighetsskötare är Johan Jakobsson, som vid behov får hjälp av Jimmy Lindholm och Ove Westerberg. Expeditionen har under året varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 13–19 och huvudansvarig under året har varit Per Hybbinette.

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelser, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Även föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Grön Stad.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 2,7 mnkr (4,4 mnkr f.å). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen en god ekonomisk ställning och kunnat ha låga eller inga avgiftshöjningar de närmaste åren och ändå klara det underhålls- och investeringsbehov som finns. Dessutom togs beslut om att sänka avgifterna med ytterligare 5 procent 2021. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 34,3 mnkr, 0,5 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 79 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för tolv procent, hyror för garage och parkeringsplatser för sex procent och övriga intäkter för tre procent.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme, 4,6 mnkr, och avskrivningar, 6,7 mnkr. Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 1,7 mnkr (2,0 mnkr f.å) och det planerade underhållet till 0,6 mnkr (3,0 mnkr f.å). Detta var inom budget. Räntekostnaderna var 1,7 mnkr (1,7 mnkr 2020) vilket också var ungefär som budget.

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2021 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Grön stad (tidigare Svensk Markservice) om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Din El. Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

KabelTV svarar Tele2 (Com Hem) för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och alltjämt kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning. De lån som föreningen har, har till största delen upplånats i samband med det genomförda stambytet och, i samband med det, de renoverade våtutrymmena. Föreningen har under tidigare år gynnats av hög andel rörliga lån och ett fallande ränteläge. Under de senaste åren har föreningen bundit en stor del av lånen på längre löptider, vilket i dagsläget ger en snitträntа under 1 procent på hela låneportföljen. Detta gör föreningen mindre räntekänslig i nuläget.

Givet att hela lånestocken är rörlig ger varje procents höjning av räntorna en ökad kostnad om cirka 1,77 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2021/22 uppgick till 177 mnkr (173 mnkr 2020/21). I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 244 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre). Men eftersom större delen av lånestocken är bunden så skulle en ökning av räntan på 1 procent ge en ökad kostnad på 0,3 mnkr 2022, eller 42 kr per lägenhet och månad.

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2021	2020	2019	2018	2017
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	5 295	4 438	5 044	5 044	5 262
Fjärrvärme (kr)	4 620 079	4 110 045	4 380 287	4 804 729	4 550 220
El (kWh)	1 003 028	975 659	963 595	986 542	970 764
El (kr)	1 955 794	1 235 084	1 527 937	1 525 542	1 311 508
Total kostnad	**6 575 873**	**5 345 129**	**5 908 224**	**6 330 271**	**5 861 728**
Kr/kWh	1,04	0,99	0,98	1,05	0,94
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	60 541	58 288	56 081	57 160	53 601
Kostnad (kr)	1 623 564	1 290 387	838 367	840 415	851 324

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Kr/kbm	26,82	22,14	14,95	14,70	15,88
Sophämtning					
Kostnad (kr)	840 220	649 772	1 137 208	1 137 208	1 020 234

Uppgifterna från år 2016 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav den skenbart högre förbrukningen 2016 och 2018). Fjärrvärmetaxan har ändrats under 2018.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	34 293	34 689	36 413	36 240	37 069
Resultat efter finansiella poster	2 684	4 388	5 185	6 792	3 156
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	616	650	683	683	683
Totala intäkter kr/kvm	687	693	730	726	778
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta	201	274	257	275	306
Belåning, kr/kvm	3 549	3 469	3 336	3 448	3 774
Belåningsgrad	22%	21%	21%	25%	28%
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	33	34	36	33	37
Räntekänslighet	7%	6%	6%	6%	6%
Eget kapital	78 262	75 578	71 433	66 248	59 456
Soliditet	29%	29%	29%	27%	23%
Drift och underhåll kr/kvm bostads- och lokalyta	443	432	417	392	379
Energikostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	132	107	118	127	117
Avskrivningar kr/kvm	135	126	114	112	112

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 171–250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101–170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsätra har således ett högt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm, total yta	
Rörelseintäkter	34 292 863
Rörelsekostnader	-29 949 953
Finansiella poster	-1 659 231
Årets resultat	**2 683 679**
Planerat underhåll	621 689
Avskrivningar	6 707 498
Årets sparande	**10 012 866**
Årets sparande per kvm, total yta	**201**

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	26 261 937	35 925 418	4 387 792
Reservering till fond			1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av fond			-621 689	621 689	
Balanserad i ny räkning				4 387 792	- 4 387 792
Årets resultat					2 683 679
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	26 865 248	39 709 899	2 683 679

Förslag till disposition av årets resultat –

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	40 313 210
Årets resultat	2 683 679
Summa	42 996 889
Styrelsens disposition	
Reservering till underhållsfond	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	621 689
Summa till stämmans förfogande	42 393 578
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	42 393 578

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Motioner vid 2021 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2021 behandlades tre motioner. Ingen motion bifölls.

Åren som kommer

En ny underhållsplan har utarbetats under 2021 och som fastlägges i början av 2022. Underhållsplanen omfattar tiden fram till 2051. Nedan redovisas den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2022 och de följande fyra åren fram till och med 2026.

Arbetet med att vara en väl underhållen och klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet ökar och skicket förbättras av såväl lägenhets- som kommersiella ytor.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Investerings och underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar som lånefinansieras. Den långsiktiga underhållsplan som utarbetats under 2021 och fastställts i början av 2022 ligger till grund för de närmaste fem årens planerade underhållsåtgärder och investeringar. Dessa är;

2022
Renovering av mark och parkering framför Pyrolavägen 27–45, samt enklare uppfräschning av mark mot parken.

Renovering av elcentral i varmgaraget.

OVK besiktning av ventilationssystem i Centrum.

Förstudie fasad och fönster i höghus för bedömning av framtida renovering.

Trapphusrenovering av höghus och del av låghusen.

Undersökning av utgående spill- och dagvattenledning i höghus för bedömning av framtida renovering.

Undersökning av invändiga spillvattenledningar i höghus för bedömning av framtida åtgärder.

Undersökning av utgående spill- och dagvattenledning i låghus för bedömning av framtida renovering.

Undersökning av utgående spill- och dagvattenledning i punkthus för bedömning av framtida renovering.

Renovering av skadade pelare vid entréer på punkthusen

Renovering av tätskikt på garagetak vid punkthus, Pyrolavägen 11 - 15.

Installation av cirka 70 laddplatser för elbil fördelat över området, samt eventuellt byte av huvudledning till Pyrolavägen 20.

2023
Undersökning av avloppsledningar i Centrum för bedömning av framtida renovering.

Start av fönsterbyten samtliga hus, eventuellt inkluderar detta fasadrenovering på höghusen efter slutlig planering och beslut när förstudien 2022 är klar.

Trapphusrenovering återstående låghus.

Målning träfasad låghus

2024
Fortsatt arbete fönsterbyte samtliga hus med slutlig planering efter förstudie 2022.

Renovering av mark och parkering mm vid Pyrolavägen 52–64 och 47-55.

Renovering av fasader och fönster på centrumbyggnader, samt omläggning av del av tak i Centrum.

Renovering av ventilationssystem i Centrum.

Trapphusrenovering punkthus.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Underhållsspolning avloppssystem i låghus.

Underhållsspolning avloppssystem i punkthus.

2025

Avslutande arbete med fönsterbyte av samtliga hus

OVK besiktning av ventilationssystem i centrumhus.

OVK besiktning av ventilationssystem i höghus

OVK besiktning av ventilationssystem i låghus

OVK besiktning av ventilationssystem i punkthus

Omläggning av takbeklädnad samtliga låghus.

Underhållsspolning avloppsystem i höghus.

2026

Renovering av mark och parkering mm vid Pyrolavägen 26–50.

Renovering av kallgarage.

Byte av dräneringsledningar i kulvertar i låghusen

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Nettoomsättning	*2*	33 961 430	34 560 226
Övriga rörelseintäkter		331 433	128 437
		34 292 863	34 688 663
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-22 109 252	-21 554 884
Övriga externa kostnader	*4*	-609 170	-295 225
Personalkostnader	*5*	-524 033	-499 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 707 498	-6 272 765
Rörelseresultat		4 342 910	6 066 474
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 334	15 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661 565	-1 693 781
Resultat efter finansiella poster		2 683 679	4 387 792
Resultat före skatt		2 683 679	4 387 792
Årets resultat		2 683 679	4 387 792

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	255 493 163	248 353 876
Inventarier och installationer	*7*	818 137	912 352
Pågående nyanläggningar	*8*	464 738	4 659 560
		256 776 038	253 925 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*9*	350	350
		350	350
Summa anläggningstillgångar		256 776 388	253 926 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		236 376	208 542
Övriga fordringar	*10*	8 166 946	4 437 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 174 598	1 214 911
		9 577 920	5 860 852
Kassa och bank		2 630	-
Summa omsättningstillgångar		9 580 550	5 860 852
SUMMA TILLGÅNGAR		266 356 938	259 786 990

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		26 865 248	26 261 937
		35 868 148	35 264 837
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		39 709 900	35 925 418
Årets resultat		2 683 679	4 387 792
		42 393 579	40 313 210
Summa eget kapital		78 261 727	75 578 047
Långfristiga skulder	*11*		
Övriga skulder till kreditinstitut		141 368 060	93 168 060
		141 368 060	93 168 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 750 000	79 950 000
Leverantörsskulder		3 908 776	3 564 291
Skatteskulder		68 088	213 520
Övriga kortfristiga skulder	*12*	3 275 465	4 107 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 724 822	3 205 733
		46 727 151	91 040 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 356 938	259 786 990

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 683 679	4 387 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 707 498	6 272 765
		9 391 177	10 660 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**9 391 177**	**10 660 557**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 201	-816 863
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-105 994	-274 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 207 982**	**9 569 256**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-9 557 748	-22 700 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 557 748**	**-22 700 268**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		4 000 000	6 668 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 000 000**	**6 668 260**
Årets kassaflöde		**3 650 234**	**-6 462 752**
Likvida medel vid årets början		**4 285 218**	**10 747 970**
Likvida medel vid årets slut		**7 935 452**	**4 285 218**

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

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.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar
Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Byggnader	1-10%	1-10%
Ombyggnationer	2-5%	2-5%
Inventarier	20%	20%

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. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

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.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Not 2

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Årsavgifter	26 864 163	28 323 808
Hyror	6 677 116	5 953 775
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	123 165	110 054
Övriga hyresintäkter	296 986	172 589
Summa	**33 961 430**	**34 560 226**

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	1 411 048	1 245 196
Städning	767 265	789 679
Tillsyn, besiktning, kontroller	688 324	183 744
Trädgårdsskötsel	1 469 794	1 599 868
Snöröjning	452 793	392 682
Sotning	18 848	
Reparationer	1 727 859	1 991 303
El	1 955 794	1 235 084
Uppvärmning	4 620 079	4 110 046
Vatten	1 623 564	1 290 387
Sophämtning	840 220	649 772
Försäkringspremie	802 473	761 582
Fastighetsavgift bostäder	881 236	943 140
Fastighetsskatt lokaler	306 600	306 600
Övriga fastighetskostnader	505 654	303 088
Kabel-tv/Bredband/IT	778 277	783 857
Förvaltningsarvode ekonomi	501 816	453 519
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	219 766	32 338
Panter och överlåtelser	116 743	133 035
Förvaltningsarvode teknik	999 096	915 738
Teknisk förvaltning utöver avtal	282 600	86 360
Juridiska åtgärder	329 632	145 694
Övriga externa tjänster	188 082	182 326
	21 487 563	18 535 038
Underhåll		
Lokaler	63 136	
Gemensamma utrymmen		611 521
Ventilation		459 084
Stambyte		1 102 249
Byggnad	325 311	91 278
Fönster		642 264
Mark	233 242	70 345
Gård		43 105
	621 689	3 019 846
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**22 109 252**	**21 554 884**

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Porto / Telefon	64 855	51 044
Konsultarvode	453 537	165 979
Revisionarvode	90 778	78 202
Summa	**609 170**	**295 225**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Styrelsearvoden:	418 074	404 250
Sociala kostnader	105 959	95 065
	524 033	**499 315**

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	300 670 770	300 670 770
-Ombyggnad	21 078 188	21 078 188
-Mark	5 185 685	5 185 685
-Markanläggning	1 083 343	1 083 343
-Årets investeringar	13 752 570	
	341 770 556	328 017 986
-Vid årets början	-79 664 110	-73 485 560
-Årets avskrivning enligt plan	-6 613 283	-6 178 550
	-86 277 393	-79 664 110
Redovisat värde vid årets slut	***255 493 163***	***248 353 876***
Taxeringsvärde		
Byggnader-bostäder	412 600 000	412 600 000
Byggnader-lokaler	20 191 000	20 191 000
Mark-bostäder	361 800 000	361 800 000
Mark-lokaler	10 469 000	10 469 000
	805 060 000	**805 060 000**

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Not 7 Inventarier och installationer

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 632 218	1 209 837
-Nyanskaffningar		422 381
	1 632 218	1 632 218
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-719 866	-625 651
-Årets avskrivning	-94 215	-94 215
	-814 081	-719 866
Redovisat värde vid årets slut	**818 137**	**912 352**

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Investeringar	464 738	4 659 560
Redovisat värde vid årets slut	**464 738**	**4 659 560**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	*2020-12-31*
-Andelar i HSB	350	350
Redovisat värde vid årets slut	**350**	**350**

Not 10 Övriga fordringar

	2021	*2020*
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	7 932 822	4 285 218
Skattekonto	234 124	105 244
Övrigt		46 937
	8 166 946	**4 437 399**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2021-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2020-12-31*
Stadshypotek	2024-03-30	0,93%	27 300 000		27 900 000
Stadshypotek	2025-01-30	0,52%	27 900 000		26 400 000
Stadshypotek	2023-10-30	1,35%	25 800 000		10 518 060
Stadshypotek	2026-09-30	0,92%	26 200 000		28 500 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,99%	9 918 060		
Nordea Hypotek	2022-03-28	0,35%	8 000 000		26 700 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	0,68%	24 250 000		28 350 000
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,25%	27 750 000		24 750 000
			177 118 060		**173 118 060**
kortfristig del			-35 750 000		-79 950 000
			141 368 060		**93 168 060**

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moms	66 389	25 037
Hyresdepositioner	734 652	754 671
Fond för innre underhåll	2 470 616	2 625 383
Övriga skulder	3 808	702 248
	3 275 465	**4 107 339**

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	204 808 700	204 808 700
Summa ställda säkerheter	**204 808 700**	**204 808 700**

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Underskrifter

Lidingö / 2022

Michael Tranell
Ordförande

Inga Lill Ankarberg

Klas Engdal

Rolf Håkansson

Stefan Johansson

Cecilia Landsberger

André Prejner

Lars Sundén

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ingemar Svensson
Föreningsvald revisor

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

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."

ANDRÉ PREJNER
Styrelseledamot
Serienummer: 19831029xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-04-29 07:28:43 UTC

Lars Göran Bertil Sundén
Styrelseledamot
Serienummer: 19441223xxxx
IP: 82.196.xxx.xxx
2022-04-29 07:42:36 UTC

Ingalill Christina Ankarberg
Styrelseledamot
Serienummer: 19500121xxxx
IP: 85.229.xxx.xxx
2022-04-29 08:25:12 UTC

STEFAN JOHANSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 19670602xxxx
IP: 213.66.xxx.xxx
2022-04-29 08:49:20 UTC

MICHAEL TRANELL
Styrelseordförande
Serienummer: 19590713xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-04-29 09:18:53 UTC

KLAS ENGDAHL
Styrelseledamot
Serienummer: 19650604xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2022-04-29 10:41:56 UTC

Rolf Håkan Håkansson
Styrelseledamot
Serienummer: 19640515xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-04-29 12:29:46 UTC

CECILIA LANDSBERGER
Styrelseledamot
Serienummer: 19780312xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-04-29 12:48:55 UTC

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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."

INGEMAR SVENSSON
Internrevisor
Serienummer: 19390620xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-04-29 13:08:11 UTC

BankID

Joakim Mattsson
Revisor
Serienummer: 19691123xxxx
IP: 46.39.xxx.xxx
2022-04-29 13:09:11 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: YE0W0-KC8EC-OPMTK-2N86L-HXBE7-QH4XT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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**