



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Nedre Utkiken 1

Org nr 769623-9222

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

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 huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

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 vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Nedre Utkiken 1, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2011 och har organisationsnummer 769623-9222. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningens fastställda värdeår är 2013 för etapp 1 (Ekängsgränd 7) och 2014 för etapp 2 (Ekängsgränd 1 och 5).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar för senaste ändring registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Strand 1:234 i Tyresö med en tomtyta på 5 246 kvm. När föreningen bildades bestod den av två fastigheter, Strand 1:234 samt Strand 1:543. I juni 2014 avregistrerade Besqab fastigheten Strand 1:543 och dess mark fördes över till den kvarvarande fastigheten.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Entreprenör för fastigheterna har varit Besqab Projektutveckling AB.

På fastigheten har 3 st bostadshus uppförts med vardera 16 lägenheter. Total boyta för de 48 lägenheterna är ca 3 744 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Inflyttning har skett under maj 2013 (Ekängsgränd 7) och februari - maj 2014 (Ekängsgränd 1 och 5).

Garantitiden är 5 år från inflyttning och 2-års besiktning har skett under våren 2015 respektive våren 2016. Den särskilda besiktningen, som genomfördes i juli 2019, har förlängt garantitiden för de punkter som besiktningsmannen påtalat i sitt besiktningsutlåtande.

Uppvärmning sker med hjälp av bergvärme. Det finns 12 st borrhål som är drygt 200 meter djupa och som är fördelade över föreningens gräsytor.

Föreningen disponerar 68 parkeringsplatser, av dessa är 6 gästparkeringar. Hyran är 200 kr/månad för 38 st och 400 kr/månad för 30 st. Vid årsskiftet 2021/2022 var en parkeringsplats 200 kr/mån outhyrd och fyra platser hyrs ut externt.

30 st av parkeringsplatserna utrustades med laddmöjlighet i december 2019. Vid årsskiftet 2021/2022 var 40% av bilarna till dessa parkeringsplatser el/hybrid bilar.

Högsta förvaltningsdomstolen beslutade inför 2020 att införa moms på IMD. Föreningen har momsregistrerats hos Skatteverket. Detta innebär att vi kan även hyra ut parkeringsplatser externt. Villkoret för sådan uthyrning är en månads uppsägningstid, dock med minst tre månaders första hyra.

De 11 st förråd som hyrts ut till boende och som inrymts i tre gårdsbyggnader sades upp per den 31 december 2020

inför ombyggnad av dessa. Det planeras för cykelförvaring, städskrubb och föreningslokal som helt saknas idag.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i el central. Även förbrukningen av tappvarmevatten mäts och debiteras separat per lägenhet. Kostnaden för varmvatten är f.n. 80 kr / kbm.

20 st balkonginglasningar har hittills utförts av Balkongrutan och Svenska Lumon AB. Ett avtal för inglasad balkong har upprättats. Avtalet reglerar ansvaret mellan föreningen och de boende.

Underhållsplan

I början av 2019 fattade styrelsen beslut om att anlita Projektledarna för att ta fram en underhållsplan. Syftet med dokumentet är att få ett underlag för att kunna genomföra planerade underhållsåtgärder i stället för att drabbas av kostsamma akutinsatser. Med hjälp av planen får styrelsen också ett underlag för att långsiktigt kunna planera ekonomin, eftersom planen är på 60 år. Planen kommer att behöva uppdateras med visst intervall.

Utfört underhåll

Mars: Brandsäkring av trapphus med installation av 15 brandvarnare och 9 skumsläckare

April: Ombyggnad till LED-belysning i trapphus i befintlig armatur.

April: Glasrekonditionering och nano-behandling av balkongglas samt tvätt algpåväxt på balkonger

Maj: Statusbesiktning av tak inför installation solceller

Maj: Installation av kodlås på dörrar till soprum

Juli: Rensning av takrännor och städning på tak efter måsar.

Augusti: Byte takfläkt Ekängsgränd 7

Oktober: Byte av ventilationsfilter i alla lägenheter.

November: Byte av läckande slingtank i UC

Planerat underhåll

2022: Behandla trädetaljer i ek vid entréer, beräknad kostnad 7 500 kr och därefter var 3:e år
Stamspolning, beräknad kostnad 60 000 kr.

2023: -

2024: OVK, utvändigt målning, påfyllning grus, beräknad kostnad 707 500 kr.

2025: Behandla trädetaljer i ek vid entréer, beräknad kostnad 7 500 kr och därefter var 3:e år

2026: Renovering värmepump, beräknad kostnad 75 000 kr

Fastighetsförsäkring

Från den 1 juni 2018 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.
I försäkringen finns bostadsrättstillägg inkluderat för alla 48 lägenheter med försäkringsbelopp per skada på 500 000 kr och med en självrisk på 1 500 kr.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2014) utgår ej.
Från och med år 16 (2030) utgår full fastighetsavgift enligt gällande regler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 62 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärde 12 400 000 kr.
Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

El- och nätavtal	Vattenfall AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Fastighetsskötsel	Lars Lundström Service AB
Fläktar	WIAB
Hissar	Schindler Hiss AB
Hissbesikting	Dekra
Hushållsavfall	Tyresö Kommun
Renhållning förpackningar	PreZero Recycling AB
Snöröjning via samfälligheten	Etni AB
Trappstädning	Chris Facilities
Triple play	Telia
Trädgårdsskötsel	Veterankraft
Varmvattenmätning	Brunata
Vatten och avlopp	Tyresö Kommun
Värmeanläggning, undercentral	WIAB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan 2016. Det är en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar som ger stöd till medlemmar och till styrelsen. De har även gratis kurser för medlemmar och styrelsemedlemmar.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket den 22 november 2013.

Årsavgifter

Den förra styrelsen fattade beslut om att inte höja årsavgiften för 2021. Beslut om oförändrad årsavgift för 2022 togs under 2021. Årsavgiften uppgår till 686 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsens sammansättning till och med den 1 juni 2021:

Ledamöter	Shervin Amid Ewa Olofsson Britt Thuresson Per Marklund	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Lars Jacobsson Carina Molin
-------------	--------------------------------

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Shervin Amid Ewa Olofsson Susanne Beckius Lillemor Kågström Lena Prennby	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Carina Molin Anna Harrysson (avgick ur styrelsen september 2021 p g a flytt)
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Ordinarie: RevisorCompaniet HFM AB (Stefan Hällberg, huvudansvarig)

Arvoden till styrelse och revisor

Arvodet är 90 000 kr per år exkl. sociala avgifter för ledamöter, suppleanter samt valberedning. Styrelsen fördelar summan vid det konstituerande mötet. Skäligt arvode för revisorn enligt nedlagt revisionsarbete godkändes av stämman.

Stämmor

Ordinarie årsstämma genomfördes den 1 juni 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har kontinuerligt informerat medlemmarna om sitt arbete främst via Nyhetsbrev. Nyhetsbrevet utkommer varje månad i anslutning till styrelsemötet och publiceras på anslagstavlorna i respektive entré samt på föreningens hemsida. Bråskande information lämnas på hemsidan och genom anslag i entréerna alternativt i postfacken.

Lån - förändringar under året

Föreningens lån är placerade hos SBAB Bank AB och Stadshypotek.

Flytt av ett lån från SBAB till Stadshypotek.

Ett av föreningens fastighetslån på 4 790 000 med förfallodag 2021-05-20 har omförhandlats från 1.37% ränta till 0.59%. Lånet har 48 månaders löptid.

Projekt angående fel i entreprenad Strandängarna

I juli 2018 genomfördes en särskild besiktning med extern besiktningsman. Utöver besiktningsmannen deltog Jonas Matsson från Besqab samt tre representanter från styrelsen. Inför besiktningen hade styrelsen sammanställt en reklamlationslista med 12 punkter. Besiktningsmannen ansåg att 8 av de reklamerade punkterna var felaktiga och ska åtgärdas av Besqab.

En efterbesiktning genomfördes i april 2020, som visade att ett antal av de punkter som tagits upp i reklamlationslistan fortfarande inte åtgärdats av Besqab. Styrelsen har gått vidare och anlitat en jurist som är kunnig i entreprenadrätt. Besqab utsåg under 2020 advokatfirman AG att föra deras talan. De aktiviteter som återstår enligt reklamlationslistan är förbättrad dränering av gräsytorna, speciellt utanför Ekängsgränd 5. Besqab har genomfört ett dräneringsarbete, som inte är tillräckligt. Det återstår att åtgärda fel i lägenheterna efter 2-årsbesiktning, färgsläpp på balkongstolpar och utbyte av missfärgade glas på balkonger. CE-märkning i UC saknas.

I juni 2021 utfördes efterbesiktning av 2-årsbesiktning vilket resulterade i att Besqab åtgärdade de flesta kvarvarande felen i lägenheterna. Besqab åtgärdade färgsläpp på tre balkongpelare under maj 2021 men flera kvarstår. Två missfärgade glas på balkonger byttes ut varav det ena fick reklameras då det var trasigt.

En besiktning gällande eventuella sättningar på Ekängsgränd 1 utfördes i juni 2021 då flera balkonginglasningar var svåra att öppna och en spricka på en sovrumsvägg uppstått. Dessutom hade kakelplattor i flera badrum fått sprickor. Resultatet av besiktningen visade att det inte var sättningar men att husen rör sig är normalt. Det fastställdes att ansvaret att byta kakelplattorna ligger hos Besqab.

I augusti 2021 utfördes en efterbesiktning av en markexpert gällande dräneringen på baksidan av husen. Besiktningen visade att dagvattenavledningen var undermålig och att en utredning var nödvändig. Besqab, som tagit del av besiktningsprotokollet har meddelat att de inte kommer att åtgärda dräneringen ytterligare. Styrelsen har beställt en utredning hos Besiktningsman.se som vid årsskiftet 2021/2022 inte var utförd.

Miljö

Styrelsen har arbetat för att vi ska gå över till LED-belysning av både miljö- och ekonomiska skäl. Vi byter successivt ut lysrör på vinden samt lampor i utomhusbelysningen till LED.

Under 2021 byggdes belysningen i trapphusen om till LED i befintlig armatur.

Solcellsanläggning

Vid en extrastämma den 15 september 2020 bifölls styrelsens proposition om installation av solceller. De tre offerter som togs in diskuterades med Energirådgivningen på Tyresö kommun som var behjälpliga med analyser inför beslut. Valet föll på Svea Solar och deras nyckelfärdiga solcellsanläggning med smartteknik.

Total anläggningsyta på de tre taken är 346 m² och antalet solpaneler som installerades var 207 st, dvs 69 st solpaneler på varje tak. Egenkonsumtionen av den egenproducerade elen beräknas till 89% och kvarvarande 11% säljs vidare. Effektgaranti på solpanelerna efter 25 år är 80%. Arbetet med installationen har pågått större delen av året och funktionstestades i december. Vattenfall har bytt två av tre mätare för att möjliggöra hanteringen av den el som säljs vidare. Vid årsskiftet 2021/2022 var deras arbete pågående.

Inför installationen av solceller anlitas Roslagen Plåtkonsult AB för undersökning av taktäckning och taksäkerhet som var utan anmärkning.

IMD

I början av oktober övergick föreningen till Gemensam El och därmed upphörde medlemmarnas egna abonnemang för hushållsel. Installationen innebär att medlemmarnas förbrukning av hushållsel förs över på föreningens abonnemang som fortsatt betalar nät- och årsavgift för de kvarvarande föreningsabonnemangen. För medlemmarna innebär det att nät- och årsavgiften försvinner vilket ger en reducerad kostnad för hushållselen. Varje lägenhet har varit utrustad med separat elmätare från nätägaren för individuell avläsning. Det sker även fortsättningsvis men Vattenfalls mätare har nu bytts ut mot föreningens egna.

Ombyggnad av gårdsförråd

Extrastämman i september 2020 biföll en proposition om att bygga om gårdsförråden för ett bättre nyttjande. De två gårdsförråden mellan Ekängsgränd 5 och 7 byggs ihop för att få möjlighet till cykelförvaring, städskrubb och föreningslokal med möjlighet till övernattnings, som helt saknas idag i föreningen. Även gårdsförrådet mittemot undercentralen (UC) kommer att göras om till cykelförvaring. En särskild förvaring för permobiler, en s k Dooman har inköpts och placerats till höger om det gårdsförrådet. Under året ägnades mycket tid till förarbete inför ombyggnaden såsom möten med olika byggfirmor inför deras offertgivning. Detaljritning togs fram i nära samarbete med behörig firma, kontrollansvarig utsågs och kontrollplan upprättades. Därefter kunde bygglovsansökan med tillhörande handlingar lämnas in Tyresö kommun. Efter att bygglovets godkännt togs beslut om vilken byggfirma som skulle anlitas och start för ombyggnaden planerades till 10 januari 2022.

Telia och Triple play

Avtalet med Telia gällande bredband, TV och telefoni omförhandlades per den 1 april 2021. Det nya avtalet som gäller i fyra år innebär oförändrade villkor till ett reducerat pris på 200 kr per månad samt nya routere.

Glasreconditionering och nano-behandling av glas på balkonger samt tvätt av algpåväxt.

Under våren anlitas CGS för att utföra en glasreconditionering och nano-behandling på balkongernas glas och för att tvätta bort algpåväxt på balkongräckena. Nano-behandlingen ska begränsa att smuts fäster och göra rengöringen enklare.

Brandsäkring av trapphus

Under året har brandsäkring skett i trapphusen. Brand och säkerhetskonsulten AB har anlitas för att montera 15 brandvarnare med fast batteri på 10 år, en på varje våning. Vidare har 9 st (6 kg) skumsläckare installerats vilka har placerats på plan E, 2 och 3 intill hissarna. Garantitiden för dessa är 5 år.

Städdagar

Styrelsen bjuder in till städdagar två gånger om året, vår och höst. Visst arbete såsom städning av vindar och barnvagnsrum samt polering av trädetaljer i entréer sker inomhus. I övrigt sker arbetet utomhus med städning och plantering i trädgården. Efter utfört arbete tänds grillarna och det bjuds på grillad korv och fika. Syftet med städdagarna är dels att vi sparar pengar till föreningen men även att medlemmarna lär känna varandra bättre för en trevligare samvaro i föreningen.

Trädgård

Veterankraft har anlitas för normalt underhåll av trädgården.

Tomtgräns

Ett samarbete med Övre Utkiken pågår när det gäller gränsdragning mellan våra tomter. Syftet med arbetet är för att kunna planera hur vi kan nyttja vår mark, till exempel för att placera lekredskap och odlingslådor. Buskar och fruktträd har planerats för att markera tomtgränsen. Tillsammans med Övre Utkiken och en arborist har vi gått igenom de träd som finns på tomterna för att se vilka som behöver vård. Vi har sökt gemensamt marklov för att ta ned sjuka och döda träd. Trädfällningen utfördes av arborist under juli 2021 efter att marklov bekräftats.

Övrigt

Marklägenheter och areor enligt upplåtelseavtal

För att bringa ordning och reda i marklägenheternas markytor beslutade styrelsen under våren 2020 att låta mäta de ianspråktaga markytorna i föreningen. Vid jämförelse med upplåtelseavtalens angivna markytor fanns tydliga skillnader. Med beaktande att tiden gått utan bestridande, ingen dokumentation går att finna och att den ianspråktaga marken inte enkelt kan nyttjas av föreningen lämnade styrelsen förslag i en proposition att de ianspråktaga ytorna skulle gälla. Vid en extrastämma under hösten 2020 bifölls förslaget. Ett tillägg till upplåtelseavtalet med ny angiven markyta upprättades och skrevs på av samtliga innehavare av marklägenheterna.

Strandängarnas Samfällighet

Strandängarnas Samfällighet ansvarar för förvaltningen av områdets gemensamhetsanläggningar. Ewa Olofsson representerar vår förening i samfälligheten. Hon valdes även till ordförande för samfälligheten under hösten 2018. Vår förenings andel i samfälligheten är 43%.

Gästparkering för merparten av områdets bostadsrättsföreningar finns vid Strandallén, nr 199 - 206. Varje lägenhet i Strandängarna har fått ett parkeringstillstånd och parkeringen är enbart avsedd för våra gäster. Trivselregler finns på parkeringstillståndens baksida.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	72

9 lägenheter har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 043	3 049	3 020	3 024
Resultat efter finansiella poster	-1 106	-679	-710	-701
Soliditet (%)	73,0	73,2	73,0	72,9
Årets resultat exkl. avskrivningar	272	683	652	620
Fastighetslån kr / kvm BOA	11 693	11 699	11 859	12 019
Årsavgifter kr / kvm BOA	686	686	686	686
Låneräntor kr / kvm BOA	126	138	165	225

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Låneräntor/kvm (kr)

Föreningens totala låneräntor dividerat med bostadsrättsarea

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 790 000	426 788	-4 719 780	-679 214	120 817 794
Disposition av föregående års resultat:			-679 214	679 214	0
Avsättning yttre fond		239 000	-239 000		0
Årets resultat				-1 106 352	-1 106 352
Belopp vid årets utgång	125 790 000	665 788	-5 637 994	-1 106 352	119 711 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 637 994
årets förlust	-1 106 352
	-6 744 346

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	239 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-350 000
i ny räkning överföres	-6 633 346
	-6 744 346

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 043 484	3 049 327
Övriga rörelseintäkter		11	112
Summa rörelseintäkter		3 043 495	3 049 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 892 991	-1 425 199
Övriga externa kostnader	4	-304 543	-321 257
Personalkostnader	5	-105 213	-105 384
Avskrivningar		-1 378 582	-1 361 782
Summa rörelsekostnader		-3 681 330	-3 213 622
Rörelseresultat		-637 835	-164 183
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 974	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 491	-517 896
Summa finansiella poster		-468 517	-515 031
Resultat efter finansiella poster		-1 106 352	-679 214
Årets resultat		-1 106 352	-679 214

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	161 188 694	162 509 833
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	151 200	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	284 503	325 146
Pågående nyanläggningar	9	691 602	0
Summa materiella anläggningstillgångar		162 315 999	162 834 979
Summa anläggningstillgångar		162 315 999	162 834 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	706 607	499 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	111 536	105 641
Summa kortfristiga fordringar		818 143	604 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		964 466	1 655 296
Summa kassa och bank		964 466	1 655 296
Summa omsättningstillgångar		1 782 609	2 260 025
SUMMA TILLGÅNGAR		164 098 608	165 095 004

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 790 000	125 790 000
Fond för yttre underhåll		665 788	426 788
Summa bundet eget kapital		126 455 788	126 216 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 637 994	-4 719 780
Årets resultat		-1 106 352	-679 214
Summa fritt eget kapital		-6 744 346	-5 398 994
Summa eget kapital		119 711 442	120 817 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	23 036 044	39 010 894
Summa långfristiga skulder		23 036 044	39 010 894
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 740 900	4 790 000
Leverantörsskulder		57 317	95 746
Övriga skulder		-11 189	27 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	564 094	352 606
Summa kortfristiga skulder		21 351 122	5 266 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 098 608	165 095 004

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 567 592	2 567 592
P-plats och garage	217 437	199 224
Triple play	120 699	137 664
Hyra förråd	11 700	39 370
Elavgifter	35 609	1 326
Varmvattenavgifter	90 447	104 151
	3 043 484	3 049 327

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	53 231	73 479
Trädgårdsskötsel	35 749	47 738
Städkostnader	75 572	85 108
Hyra av entrémattor	10 688	16 499
Serviceavtal	32 104	29 980
Hisservice/besiktning	29 039	28 698
Gemensamhetsanläggning inkl. snöröjning	146 795	143 785
Reparationer	51 183	41 667
Hissreparationer	35 468	24 497
Trädgård och utemiljö	4 889	2 062
Underhåll	388 766	124 977
Fastighetsel	112 246	59 424
El till bergvärme	402 308	241 254
Vatten och avlopp	187 616	164 470
Avfallshantering	109 820	107 382
Försäkringskostnader	47 292	46 316
TV	37 061	0
Triple play	89 966	145 358
Förbrukningsmaterial	38 473	42 505
Besiktningkostnad	4 725	0
	1 892 991	1 425 199

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial	1 643	0
Hemsida	3 235	3 223
Porto	120	132
Föreningsgemensamma kostnader	12 178	10 245
Revisionsarvode	20 000	19 750
Ekonomisk förvaltning	79 396	76 741
Bankkostnader	3 804	3 948
Konsultarvoden	36 777	40 691
Juridisk konsultation	127 250	158 031
Medlems-/föreningsavgifter	5 860	5 810
Gåvor	1 477	0
Övriga poster	12 803	2 686
	304 543	321 257

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	87 834	89 999
Bilersättning	118	103
Sociala avgifter	17 261	15 282
	105 213	105 384

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 200 000	159 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 200 000	159 200 000
Ingående avskrivningar	-8 590 167	-7 269 028
Årets avskrivningar	-1 321 139	-1 321 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 911 306	-8 590 167
Redovisat värde mark	11 900 000	11 900 000
Utgående värde mark	11 900 000	11 900 000
Utgående redovisat värde	161 188 694	162 509 833
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	62 400 000	62 400 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Installation IMD internmätare	168 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-16 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 800	0
Utgående redovisat värde	151 200	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 432	406 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 432	406 432
Ingående avskrivningar	-81 286	-40 643
Årets avskrivningar	-40 643	-40 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 929	-81 286
Utgående redovisat värde	284 503	325 146

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Solcellanläggningar	691 602	0
	691 602	0

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	188	0
Avräkningskonto klientkonto	706 419	499 088
	706 607	499 088

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringar	19 866	19 480
Triple play	40 431	36 048
Gemensamhetsanläggning	30 834	30 834
Ekonomisk förvaltning	20 405	19 279
	111 536	105 641

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,64	2023-06-08	4 390 000	4 390 000
SBAB	0,73	2023-05-09	9 737 894	9 737 894
SBAB	1,51	2022-04-06	10 347 000	10 347 000
SBAB	1,37	2021-05-20	0	4 790 000
Stadshypotek	0,85	2022-04-30	10 346 000	10 346 000
Stadshypotek	0,99	2024-06-01	4 190 000	4 190 000
Stadshypotek	0,59	2025-06-01	4 766 050	0
			43 776 944	43 800 894
Kortfristiga skulder			20 740 900	4 790 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristiga skulder: 20 740 900 kr

Amortering enligt villkorsbilaga: 47 900 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 20 693 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	17 000	14 657
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	78 061	36 045
Fastighetsskötsel	4 908	3 883
Avfallskostnader	2 860	2 911
Trädgårdsskötsel	3 436	2 234
Snöröjning/sandning	6 997	2 611
Städning	6 554	10 438
Hyra entrematta	1 721	4 078
Förbrukningsinventarier	0	6 076
Juridisk konsultation	0	18 250
Förutbetalda avgifter och hyror	210 060	231 423
El till bergvärme	212 497	0
	564 094	352 606

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	45 410 000	45 410 000
	45 410 000	45 410 000

Styrelsens underskrifter

Tyresö den

Sherin Amid
Ordförande

Ewa Olofsson

Susanne Beckius

Lena Prennby

Lillemor Kågström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

RevisorCompaniet HFM AB

Stefan Hällberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende