



**ÅRSREDOVISNING**  
**för**  
**verksamhetsperioden**  
**1/1 2021 – 31/12 2021**





## Att bo i en bostadsrättsförening

### – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

## Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Medtag legitimation.



## Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Onsdagen den 22 juni

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeringen 54 (under tvättstugan)

### Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
  - a:
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!  
STYRELSEN.



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Turkosen i Saltsjö-Boo (714000–1988) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Orminge 41:1 och 42:2 i Nacka kommun. Dessa är byggda 1969 och renoverades 1992 då stammar byttes och trappor byggdes in. Av föreningens 258 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Fastigheterna var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt, En större genomgång genomfördes inför den årliga planeringskonferensen. Vid planeringskonferensen den 7 november gjordes den årliga genomgången och revideringen av underhållsplanen.

##### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-17 med 41 medlemmar, varav 34 med rösträtt. Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

## Styrelse

Fr.o.m. 21-01-01—21-06-17

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Lennart Bergh   | Ordförande                       |
| Johan Filipsson | Ekonomiansvarig/ vice ordförande |
| Helena Trotzig  | Sekreterare                      |
| Rolf Öhdén      | Ledamot                          |
| Robert Ahlqvist | Ledamot                          |
| Mats Söderberg  | Ledamot                          |
| Richard Hansson | Ledamot; utsedd av HSB Stockholm |
| Bengt Persson   | HSB suppleant                    |

Fr.o.m 21-06-17—21-12-31

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Lennart Bergh   | Ordförande                       |
| Johan Filipsson | Ekonomiansvarig/ vice ordförande |
| Helena Trotzig  | Sekreterare                      |
| Rolf Öhdén      | Ledamot                          |
| Robert Ahlqvist | Ledamot                          |
| Mats Söderberg  | Ledamot                          |
| Richard Hansson | Ledamot; utsedd av HSB Stockholm |
| Bengt Persson   | HSB suppleant                    |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Bergh, Johan Filipsson och Robert Ahlqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman - hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas de olika arbetsgrupperna regelbundet samt vid behov. Projektgrupperna är tre till antalet och ansvarar för fastighet, ekonomi samt ute- och innemiljö.

Till styrelsen har ordinarie arvode om 243 300 kr utbetalats.

## Revisor

Revisor har varit Kristine Engström samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Firmatecknare

Firmatecknare/Attestberättigade har varit Lennart Bergh, Rolf Öhdén, Johan Filipsson och Mats Söderberg. Teckning sker två i förening.



### **Valberedning**

Valberedning har varit Eva-Kristina Bergander (sammankallande). Hans Wiborg och Hanna Lingen.

### **Verksamhetsansvariga**

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Fastigheter:                       | Lennart Bergh<br>Rolf Öhdén |
| Ekonomi, Brandskydd                | Johan Filipsson             |
| Korrespondens, Studie- och fritid: | Helena Trotzig              |
| Information, Webbsida, Cyklar:     | Robert Ahlqvist             |
| Projekt:                           | Rolf Öhdén                  |
| Lokalansvarig, flaggning:          | Jannecke Bergh              |
| Källarförrådsansvarig:             | AFF                         |
| Nycklar och Parkering:             | AFF                         |
| Källsortering, Grovsophus:         | AFF                         |
| Utemiljö, gårdsvårdar:             | Mats Söderberg              |
| Seniorföreningen:                  | Ulla Öhdén                  |

### **Gårdsvårdar**

Gårdsvårdar har under verksamhetsåret varit:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Marie Choulgovsky   | Gård O-ringen 44 - 45 |
| Birgitta Wollin     | Gård O-ringen 46 - 47 |
| Christian Wallebom  | Gård O-ringen 48      |
| Rebka Assefa        | Gård O-ringen 49      |
| Rebka Assefa        | Gård O-ringen 50 - 51 |
| Rose-Marie Olsson   | Gård O-ringen 52 - 53 |
| Hanna Lingen        | Gård O-ringen 55 - 56 |
| Lars-Erik Brännvall | Gård O-ringen 57      |
| Carina Björk        | Gård O-ringen 58 - 59 |
| Eva Lillie          | Gård O-ringen 60 - 61 |



## Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 258 bostadsrätter enligt följande:

- 36 lägenheter om 1 rok, 45 m<sup>2</sup>
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m<sup>2</sup>
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m<sup>2</sup>
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m<sup>2</sup>

Under året har 22 av dessa bostadsrätter överlåtits varav 6 st 1 rok 45 m<sup>2</sup>, 7 st 2 rok 60 m<sup>2</sup> samt 9 st 3-4 rok 91 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m<sup>2</sup> samt 6 källare om totalt 1216 m<sup>2</sup>. Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 26 av dessa platser har motorvärmare och 16 st kombinerade laddplatser/motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Aimopark AB.

Markytan uppgår till totalt 56 845 m<sup>2</sup>, varav 19 642 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 172 045 000 kr för byggnaderna samt 117 036 000 kr för mark, dvs. totalt 289 081 000 kr.

Bokfört värde är totalt 66 902 716 kr varav 65 830 651 kr för byggnader samt 1 072 065 kr för marken.

## Källarutrymmen

Det finns sex källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns extra förråd att hyra. Under 2021 var samtliga av dessa uthyrda.

## Skyddsrum

I källarförråden finns fyra skyddsrum. Dessa gjordes i ordning enligt gällande regelverk/lagstiftning verksamhetsåret 2020.

## Cykelförråd

Föreningen har förråd för cykelförvaring i källaren vid 60 A.

## Fritidslokal

Föreningen har en fritidslokal på Ormingeringen 54 C. Köket i lokalen renoverats 2015.



## **Bastu**

Bastu finns i tvättstugan på Ormingeringen 54 A och renoverades 2010 och 2013.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen köps in från HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning köps av Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB - AFF i Nacka.

Trappstädning och inre renhållning köps in från LB Städ AB.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Information samt Studie- och Fritidsverksamhet**

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" reviderades 2014 och delas ut till alla hushåll. "Turkosens ABC" innehåller en samlad och aktuell information vad gäller boendet i Turkosen. En ny revidering och tryckning genomfördes 2017. "ABC" på nätet uppdateras kontinuerligt.

Turkosens informationsblad har getts ut med 2 nummer. Ansvariga för bladet har varit styrelsen.

### **Webbsida**

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "[www.brfturkosen.se](http://www.brfturkosen.se)".

### **Turkosens Seniorförening**

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har normalt sett en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland genomförs studiebesök genomförts på andra platser. Pga Corona-pandemin har få möten genomförts under perioden. Dock gick det att genomföra den uppskattade julbordsresan till Åland.

### **Samarbetskommittén**

Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen har – efter utökning 2019 – mer eller mindre tynat bort. Kommittén syfte har varit att diskutera bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art. Inga möten har avhållits under 2021.

### **Trädgårdsskötsel**

Utemiljön har skötts av AFF i samverkan med ansvarig från styrelsen. Vi har även anlitat aborist. Även denna sommar har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden





### **Trädgårdsdagar**

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städade området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende. Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansats, nya fruktträd, rönnar, buskar och plantor har planterats.

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av betongkonstruktioner. Utifrån utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra löpande reparationsarbeten på garage, balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

### **Fönster**

Föreningens stora underhållsåtgärd 2021 var bytet av samtliga fönster och fönsterdörrar. Den totala budgeten för detta är 25 miljoner. Den praktiska starten av arbetet skedde i mars 2021 med Mockfjärd AB som entreprenör. Alla fönster i bostadsrätterna var bytta t o m december. Fönster i föreningslokal/tvättstuga samt korrigeringar/garantiåtgärder i lägenheterna sker under 1:a halvåret 2022.

### **VA-rör och asfalt**

Under de sex senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats kontinuerligt.

### **Vattenskador**

Vattenskador som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i ytskikt. För att minimera risken för att detta uppstår är det viktigt att vi bostadsrättsinnehavare tar det ansvar vi har för den egna lägenhetens inre underhåll. Framför allt ska man vara observant på lösa kakelplattor som kan vara orsak till fuktskador på väggar och golv.

### **Balkongtak**

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under senaste fem åren har detta tätats.

### **Värme och ventilation**

2021 blev ett normalt år vad gäller värmekostnaderna. Vi har haft en nedåtgående trend vad gäller kostnadsökningen för energi och lyckades även i år hålla oss under budgeterade kostnaden.



### Laddstationer

2020 installerade föreningen 16 laddplatser för el- och Hybridbilar. Har inte varit någon rusning efter dessa men det har börjat bli mer utnyttjat.

### Tvättstugor

Under året har föreningen haft ökade underhållskostnader för tvättmaskiner. Under 2022 kommer vi att se över behovet av ny maskinpark.

### Skadedjur

Under året har det varit fortsatta problem utomhus med råttor; främst i anslutning till fastigheterna i form av grävda gångar. De problem vi haft i vinter beror bl a på att boende fortsatt matar fåglar nära husen. Under året 2020 installerades utrustning som förhindrar råttorna att komma vidare i avloppssystemet och den delen har fungerat fortsatt bra.

### Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

Verksamhetsåret 2021 har gått fortsatt positivt ekonomiskt sett. Föreningen lånade upp 18 miljoner för att finansiera fönsterbytet. På grund av kostnader för fönsterbytet har vi detta år avstått att göra extra amortering på föreningens lån.

Totalt slutade året med ett resultat på 2 936 067 kr innan reglering för underhållsfond, vilket är 1 752 924 kr högre än budget. Avvikelsen mot budget beror bl.a på minskade kostnader för fastighetsskötsel, personalkostnader, löpande underhåll, övrig drift samt räntekostnader.

Per 2021-12-31 var omsättningstillgångarna 20 815 618 kr vilket kan ställas mot "Bundet eget kapital" i form av "Insatser" 2 296 700 kr och "Yttre Underhållsfond" (efter bokslutsdisposition) om 10 158 342 kr.

Årets kassa ökade med 4 836 782 kr och utgående kassa per 2021-12-31 är 20 233 517 kr (främst beroende på lånen för fönsterbytet).

### De avvikelserna/ händelserna utifrån budgeten för 2021 är följande:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Fastighetsskötsel (löpande) | 435 tkr under budget                      |
| El                          | 52 tkr över budget                        |
| Vatten                      | 189 tkr över budget                       |
| Uppvärmning                 | 36 tkr över budget                        |
| Sophämtning                 | 77 tkr över budget                        |
| Kabel-TV                    | 68 tkr under budget                       |
| Personalkostnad             | 1,6 tkr under budget                      |
| Räntekostnader              | 365 tkr under budget.                     |
| Övrig drift                 | 84 tkr under budget                       |
| Planerat underhåll          | Kostnaderna redovisas mot underhållsfond. |



## Planerade underhållet 2021

Kostnaderna för det planerade underhållet 2021 fördelar sig enligt följande:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Installationer                        | 54 119         |
| Byggnader                             | 11 335         |
| Tvätt                                 | 64 763         |
| Gemensamma utrymmen                   | 24 750         |
| VVS                                   | 46 320         |
| Värme                                 | 48 598         |
| Avloppsrör                            | 30 096         |
| Balkonger                             | 4 950          |
| Mark                                  | 136 623        |
| Trädgård                              | 97 402         |
| Lekutrustning                         | 506            |
| Garage                                | 5 943          |
| P-plats                               | 5 830          |
| Nycklar/låssystem                     | 6 054          |
| <b>Total summa planerat underhåll</b> | <b>537 288</b> |

## Årsavgifter och hyror

Föreningens positiva utveckling av ekonomin ledde till att styrelsen åter ändrade den planerade höjningen av avgifterna för 2022. För verksamhetsåret 2022 blev avgiften därför oförändrad.

Enligt föreningens långsiktig plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men sedan 2010 har avgiften bara behövt höjas vid två tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 % och för 2021 höjdes avgiften med 3 %. Höjningen 2021 gjordes för att öka intäkterna för att möta räntekostnader för nytt lån i samband med fönsterbytet.

Dock tillkom fr.o.m. 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avsåg nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-avtalet.

Fr.o.m. 1 januari 2021 försvann en kostnad som tillkom under 2020. Det var 22 kr/ månad /bostadsrätt vilket avser bostadsrättstillägg. Försäkringsbolaget tecknar inte denna längre pga ökade kostnader för vattenskador.

## Planering av ekonomi och förvaltning

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2021.

## *Förväntad framtida utveckling*

### Budget för år 2022

Budgeten för 2022 har ett resultatutfall efter finansiella poster på 315 250 kr. Av kostnaderna utgör 1 465 000 kr planerat underhåll.

Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.



## Framtida underhåll

Föreningen har kontinuerligt satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus. Det kommande året avser främst fortsatt satsning på yttre miljön, fönsterbytet samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de sex senaste åren haft ett par läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett kostnadsområde som är under bevakning.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

## Resultat och ställning. Flerårsöversikt

| Nyckeltal                             | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift*, kr/kvm                    | 741    | 720    | 706    | 706    | 706    | 705    | 706    | 706    |
| Totala intäkter Kr/kvm                | 796    | 789    | 763    | 759    | 756    | 769    | 742    | 731    |
| Sparande till underhåll Kr/kvm        | 268    | 288    | 263    | 245    | 243    | 257    | 147    | 172    |
| Drift och underhåll Kr/kvm            | 507    | 477    | 437    | 453    | 443    | 397    | 456    | 404    |
| Energikostnader Kr/kvm                | 214    | 189    | 190    | 193    | 203    | 175    | 186    | 184    |
| Räntekänslighet                       | 6%     | 5%     | 5%     | 5%     | 5%     | 5%     | 6%     | 6%     |
| Belåning, kr/kvm                      | 4 255  | 3 363  | 3 377  | 3 543  | 3 759  | 3 872  | 4 116  | 4 132  |
| Nettoomsättning                       | 15 600 | 15 466 | 14 998 | 14 911 | 14 852 | 15 106 | 14 581 | 14 364 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 2 936  | 2 360  | 2 522  | 1 953  | 2 186  | 2 354  | - 327  | - 983  |
| Soliditet                             | 18 %   | 19 %   | 17 %   | 13 %   | 11 %   | 8 %    | 5 %    | 6 %    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på års-avgifterna exkl. eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande). \*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.



## Förändring eget kapital

|                                     | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre UH-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>      | 2 296 700 | 0                       | 7 495 630         | 3 909 027              | 2 360 261         |
| <b>Reservering till fond 2021</b>   |           |                         | 3 200 000         | -3 200 000             |                   |
| <b>Ianspråktagande av fond 2021</b> |           |                         | -537 288          | 537 288                |                   |
| <b>Balanserad i ny räkning</b>      |           |                         |                   | 2 360 261              | -2 360 261        |
| <b>Upplåtelse lägenheter</b>        | 0         | 0                       |                   |                        |                   |
| <b>Årets resultat</b>               |           |                         |                   |                        | 2 936 067         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>        | 2 296 700 | 0                       | 10 158 342        | 3 606 575              | 2 936 067         |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### *Styrelsens disposition*

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat före fondreglering   | 6 269 287  |
| Årets resultat   | 2 936 067  |
| Styrelsens reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan             | -3 200 000 |
| Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 537 288    |
| <i>Summa till stämmans förfogande</i>  | 6 542 642  |
| <i>Stämman har att ta ställning till:</i>  |            |
| Balanseras i ny räkning  | 6 542 642  |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

### Slutord

Under de senaste åren har föreningen genomfört stora satsningar både på markytor och på fastigheter – ett arbete som kommer att fortsätta under 2022. Det stora arbetet med fönsterbytet slutförs under våren. Målsättningen är att kunna göra en större amortering på lånen för fönsterbytet redan 2022. Vidare kommer föreningen att fortsätta arbetet med energianalyser för att dämpa framtida kostnadsökningar vad gäller uppvärmning, vatten- och elförbrukning.

Vi ser med stor tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

|   |       | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 15 599 613        | 15 465 715        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -9 262 043        | -8 689 263        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -131 243          | -144 153          |
| Planerat underhåll                                |       | -537 288          | -1 507 080        |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -570 927          | -532 049          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 785 885        | -1 785 886        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -12 287 386       | -12 658 431       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 312 227</b>  | <b>2 807 284</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 34 080            | 40 649            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -410 240          | -487 672          |
| Summa finansiella poster                          |       | -376 160          | -447 023          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>2 936 067</b>  | <b>2 360 261</b>  |

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 66 902 716 68 688 601

Pågående nyanläggningar

Not 8 19 878 252 172 08186 780 968 68 860 682*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

86 781 468 68 861 182**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 335 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

14 138 773 6 301 141

Placeringskonto HSB Stockholm

45 45

Övriga fordringar

Not 10 71 942 26 941

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 500 824 634 05414 720 919 6 962 181

Kortfristiga placeringar

Not 12 5 000 000 8 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 094 700 1 095 550

Summa omsättningstillgångar

20 815 618 16 057 730**Summa tillgångar****107 597 086****84 918 912**

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2021-12-31</b>         | <b>2020-12-31</b>        |
|--|---------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                          |
| Insatser                                     | 2 296 700                 | 2 296 700                |
| Yttre underhållsfond                         | <u>10 158 342</u>         | <u>7 495 630</u>         |
|  | 12 455 042                | 9 792 330                |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                          |
| Balanserat resultat                          | 3 606 575                 | 3 909 027                |
| Årets resultat                               | <u>2 936 067</u>          | <u>2 360 261</u>         |
|  | 6 542 642                 | 6 269 287                |
| Summa eget kapital                           | <u>18 997 684</u>         | <u>16 061 617</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 <u>21 366 452</u>  | <u>0</u>                 |
|  | 21 366 452                | 0                        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 62 245 376         | 66 089 796               |
| Leverantörsskulder                           | 2 924 493                 | 1 165 332                |
| Skatteskulder                                | 28 719                    | 20 979                   |
| Övriga skulder                               | Not 16 132 415            | 134 520                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>1 901 947</u>   | <u>1 446 668</u>         |
|  | 67 232 950                | 68 857 295               |
| Summa skulder                                | 88 599 402                | 68 857 295               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>107 597 086</u></b> | <b><u>84 918 912</u></b> |



**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

|  | <b>2021-01-01</b>  | <b>2020-01-01</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                    |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 2 936 067          | 2 360 261         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                    |                   |
| Avskrivningar  | 1 785 885          | 1 785 886         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>4 721 952</u>   | <u>4 146 147</u>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                    |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 78 894             | -78 387           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>2 220 075</u>   | <u>249 032</u>    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>7 020 921</u>   | <u>4 316 791</u>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                    |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | <u>-19 706 171</u> | <u>-172 081</u>   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-19 706 171</u> | <u>-172 081</u>   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                    |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>17 522 032</u>  | <u>-259 944</u>   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>17 522 032</u>  | <u>-259 944</u>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>4 836 782</b>   | <b>3 884 766</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>15 396 735</b>  | <b>11 511 970</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>20 233 517</b>  | <b>15 396 735</b> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / 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 är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 038 569 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

| <b>Noter</b>                                | <b>2021-01-01</b>                                 | <b>2020-01-01</b> |
|---|---|-------------------|
|   | <b>2021-12-31</b>                                 | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Not 1</b>                                | <b>Nettoomsättning</b>                            |                   |
| Årsavgifter                                 | 14 563 380  | 14 137 956        |
| Hyror                                       | 513 275   | 616 757           |
| Bredband                                    | 482 976   | 482 976           |
| Övriga intäkter                             | 67 398  | 247 847           |
| Bruttoomsättning                            | <u>15 627 029</u>                                 | <u>15 485 536</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                  | -27 375   | -19 756           |
| Hyresförluster                              | -41   | -65               |
|   | <b>15 599 613</b>                                 | <b>15 465 715</b> |
| <b>Not 2</b>                                | <b>Drift och underhåll</b>                        |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård             | 1 676 081   | 1 526 456         |
| Reparationer                                | 560 342   | 677 763           |
| El  | 407 178   | 362 662           |
| Uppvärmning                                 | 2 686 499   | 2 424 466         |
| Vatten                                      | 1 119 168   | 924 466           |
| Sophämtning                                 | 557 411   | 480 738           |
| Fastighetsförsäkring                        | 254 199   | 290 448           |
| Kabel-TV och bredband                       | 790 346   | 819 274           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | 377 232   | 372 663           |
| Förvaltningsarvoden                         | 758 131   | 739 834           |
| Övriga driftkostnader                       | 75 456  | 70 493            |
|   | <b>9 262 043</b>                                  | <b>8 689 263</b>  |
| <b>Not 3</b>                                | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                   |
| Hyror och arrenden                          | 6 250   | 0                 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp       | 13 126  | 10 859            |
| Administrationskostnader                    | 52 736  | 74 664            |
| Extern revision                             | 22 750  | 22 250            |
| Medlemsavgifter                             | 36 380  | 36 380            |
|   | <b>131 243</b>                                    | <b>144 153</b>    |
| <b>Not 4</b>                                | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |
| Arvode styrelse                             | 243 300   | 237 000           |
| Revisionsarvode                             | 6 000   | 6 500             |
| Övriga arvoden                              | 0   | 7 000             |
| Löner och övriga ersättningar               | 213 056   | 188 546           |
| Sociala avgifter                            | 104 598   | 91 120            |
| Pensionskostnader och förpliktelser         | 3 973   | 1 883             |
|   | <b>570 927</b>                                    | <b>532 049</b>    |
| <b>Not 5</b>                                | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 6 134   | 1 861             |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto           | 0   | 44                |
| Ränteintäkter HSB bunden placering          | 26 736  | 38 047            |
| Övriga ränteintäkter                        | 1 209   | 697               |
|   | <b>34 080</b>                                     | <b>40 649</b>     |
| <b>Not 6</b>                                | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder         | 408 008   | 486 462           |
| Övriga räntekostnader                       | 2 232   | 1 210             |
|   | <b>410 240</b>                                    | <b>487 672</b>    |

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

| <b>Noter</b>  | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader   | 110 776 479        | 110 776 479        |
| Anskaffningsvärde mark  | 1 072 065          | 1 072 065          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>111 848 544</b> | <b>111 848 544</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar  | -43 159 943        | -41 374 057        |
| Årets avskrivningar   | -1 785 885         | -1 785 886         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-44 945 828</b> | <b>-43 159 943</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>66 902 716</b>  | <b>68 688 601</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 172 000 000        | 172 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 45 000             | 45 000             |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 117 000 000        | 117 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler   | 36 000             | 36 000             |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>289 081 000</b> | <b>289 081 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 172 081            | 0                  |
| Årets investeringar   | 19 706 171         | 172 081            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>19 878 252</b>  | <b>172 081</b>     |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm   | 500                | 500                |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>  |                    |                    |
| Skattekonto   | 26 942             | 26 941             |
| Övriga fordringar   | 20 000             | 0                  |
|   | <b>46 942</b>      | <b>26 941</b>      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader  | 496 449            | 455 824            |
| Upplupna intäkter   | 4 375              | 178 230            |
|   | <b>500 824</b>     | <b>634 054</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>  |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm  | 5 000 000          | 3 000 000          |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm  | 0                  | 5 000 000          |
|   | <b>5 000 000</b>   | <b>8 000 000</b>   |

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

| <b>Noter</b>  |            | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |                   |                      |
|---|------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |                   |                      |
| Handkassa   |            | 1 786             | 1 786             |                   |                      |
| Handelsbanken   |            | 742 990           | 743 590           |                   |                      |
| Swedbank  |            | 349 923           | 350 173           |                   |                      |
|   |            | <b>1 094 700</b>  | <b>1 095 550</b>  |                   |                      |
| <b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>   |            |                   |                   |                   |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta             | Villkorsändr dag  | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB   | 358569     | 0,50%             | 2022-03-30        | 9 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB   | 405089     | 0,50%             | 2022-09-30        | 5 100 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB   | 405090     | 0,50%             | 2022-09-30        | 3 900 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB   | 409351     | 0,59%             | 2022-10-30        | 20 564 152        | 224 744              |
| Stadshypotek AB   | 409352     | 0,60%             | 2023-10-30        | 21 584 476        | 218 024              |
| Swedbank  | 2658784422 | 0,48%             | 2022-06-28        | 14 000 000        | 0                    |
| Swedbank  | 2658784489 | 0,48%             | 2022-06-28        | 9 463 200         | 35 200               |
|   |            |                   |                   | 83 611 828        | 477 968              |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |            |                   |                   |                   | 81 221 988           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |            |                   |                   |                   | <b>21 366 452</b>    |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |                   |                   |                   |                      |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |            |                   |                   |                   |                      |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |            |                   |                   | 103 935 500       | 103 935 500          |
| <b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>   |            |                   |                   |                   |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld  |            |                   |                   | 62 245 376        | 66 089 796           |
|   |            |                   |                   | <b>62 245 376</b> | <b>66 089 796</b>    |
| <b>Not 16 Övriga skulder</b>  |            |                   |                   |                   |                      |
| Depositioner  |            |                   |                   | 56 595            | 56 595               |
| Källskatt   |            |                   |                   | 75 820            | 77 925               |
|   |            |                   |                   | <b>132 415</b>    | <b>134 520</b>       |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  |            |                   |                   |                   |                      |
| Upplupna räntekostnader   |            |                   |                   | 57 934            | 38 891               |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |            |                   |                   | 1 260 604         | 1 248 028            |
| Övriga upplupna kostnader   |            |                   |                   | 583 409           | 159 749              |
|   |            |                   |                   | <b>1 901 947</b>  | <b>1 446 668</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

**Noter** **2021-12-31**   **2020-12-31**

### Not 18    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Lennart Bergh Folkesson

.....  
Johan Filipsson

.....  
Helena Trotzig

.....  
Mats Söderberg

.....  
Rickard Hansson

.....  
Robert Ahlqvist

.....  
Rolf Ohden

Vår revisionsberättelse har    -    -    lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Kristine Engström

.....  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Verksamhetsplanering för 2022–2026

### Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktigt 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret.

Redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

### Underlag för ekonomisk prognos

#### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras

Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.

(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

### Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsens planeringsdag i oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

### Föreningens fastigheter

| Byggår | Antal lägenheter | Area bostäder         | Area lokaler         |
|--------|------------------|-----------------------|----------------------|
| 1969   | 258              | 19 642 m <sup>2</sup> | 3 076 m <sup>2</sup> |



## Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

| År   | Större planerat underhåll och nyinvesteringar | Underhåll<br>Kostnad i Kr | Nyinvestering<br>Kostnad i kr |
|------|---|---------------------------|-------------------------------|
| 2022 | Leksand                                       | 62 000                    |                               |
| 2022 | Betongfasad; mjukfogar                        | 700 000                   |                               |
| 2022 | Lekytor                                       | 30 000                    |                               |
| 2022 | Planteringsytor                               | 255 000                   |                               |
| 2022 | Betongfasad; lagning                          | 30 000                    |                               |
| 2022 | Ytterbelysning                                | 10 000                    |                               |
| 2022 | Trapphus; dörrar                              | 25 000                    |                               |
| 2022 | Balkongtak                                    | 20 000                    |                               |
| 2022 | OVK-kontroll                                  | 108 000                   |                               |
| 2022 | Bastu; målning mm                             | 15 000                    |                               |
| 2022 | VS  | 130 000                   |                               |
| 2022 | Diverse                                       | 80 000                    |                               |
|      |   |                           |                               |
| 2023 | Planteringsytor                               | 288 000                   |                               |
| 2023 | Cykelställ                                    | 3 000                     |                               |
| 2023 | Ytterbelysning                                | 10 000                    |                               |
| 2023 | Byte fog stosar mm (tak)                      | 115 000                   |                               |
| 2023 | Entreer; ståldörr målning                     | 2 000                     |                               |
| 2023 | Plastgolv våtrum                              | 7 000                     |                               |
| 2023 | Tvättutrustning                               | 345 000                   |                               |
| 2023 | Ståldörr; målning                             | 2 000                     |                               |
| 2023 | Diverse                                       | 80 000                    |                               |
| 2024 | Gräsytor                                      | 1 297 000                 |                               |
| 2024 | Planteringsytor                               | 100 000                   |                               |
| 2024 | Leksand                                       | 62 000                    |                               |
| 2024 | Värmekulvert                                  | 100 000                   |                               |
| 2024 | Takavslutning plåt                            | 281 000                   |                               |
| 2024 | Trapphus målning                              | 320 000                   |                               |
| 2024 | Betongtrappor lagning                         | 7 000                     |                               |
| 2024 | Våtrum (WC-rum mm) målning                    | 12 000                    |                               |
| 2024 | Linoleumgolv lokalen                          | 53 000                    |                               |
| 2024 | Tvättmaskin (grovtvätt)                       | 57 000                    |                               |
| 2024 | Torkrumsfläkt                                 | 5 000                     |                               |
| 2024 | Diverse                                       | 80 000                    |                               |
|      |   |                           |                               |
| 2025 | Gräsytor                                      | 200 000                   |                               |
| 2025 | Stängsel byte                                 | 374 000                   |                               |
| 2025 | Värmekulvert                                  | 1 000 000                 |                               |
| 2025 | Aluminiumplåt trapphus                        | 41 000                    |                               |





|      |   |           |  |
|------|---|-----------|--|
| 2025 | Tvättstugesockel                              | 10 000    |  |
| 2025 | Mjukfogar                                     | 250 000   |  |
| 2025 | Balkar balkongtak målning                     | 93 000    |  |
| 2025 | Låssystem allmänna ytor                       | 98 000    |  |
| 2025 | Bastu målning                                 | 12 000    |  |
| 2025 | Trärall golvbastu                             | 2 000     |  |
| 2025 | Centrifug 12 kg                               | 40 000    |  |
| 2025 | Diverse                                       | 80 000    |  |
|      |   |           |  |
| 2026 | Planteringsytor                               | 200 000   |  |
| 2026 | Leksand                                       | 62 000    |  |
| 2026 | Grind; dubbel parkering                       | 100 000   |  |
| 2026 | Värmekulvert                                  | 1 000 000 |  |
| 2026 | Fasad; mjukfogar                              | 250 000   |  |
| 2026 | Yttertak; takpapp                             | 68 000    |  |
| 2026 | Balkonger; målning                            | 400 000   |  |
| 2026 | Ytterdörrar glas/aluminium i trapphus målning | 169 000   |  |
| 2026 | Postboxar                                     | 228 000   |  |
| 2026 | Föreningslokal; målning                       | 28 000    |  |
| 2026 | Föreningslokal; kylskåp                       | 16 000    |  |
| 2026 | Föreningslokal; spis                          | 8 000     |  |
| 2026 | Föreningslokal; diskmaskin                    | 9 000     |  |
| 2026 | KabelTV; antennuttag mm                       | 83 000    |  |
| 2026 | Diverse                                       | 80 000    |  |
|      |   |           |  |

## Antagen kostnadsutveckling

### Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

|                                   | 2022   | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Låneränta på lån med bunden ränta | 0,79 % | 1,3%  | 1,5%  | 1,7%  | 1,9 % |
| Låneränta på lån med rörlig ränta | 0,7 %  | 0,9 % | 1,1 % | 1,3 % | 1,5 % |

### Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

| Uppräkning i %                             | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter (parkering)                  | 0 %     | 0 %     | 0 %     | 0 %     | 15 %    |
| Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)  | 3,0 %   | 3 %     | 3 %     | 3 %     | 3 %     |
| Övriga driftskostnader                     | 3 %     | 3 %     | 2 %     | 2 %     | 2 %     |
| Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift | 1,06458 | 1,06458 | 1,06458 | 1,06458 | 1,06458 |



## Uppskattat medelinkomstränta

| Inlåningskonto/placering | 2022   | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  |
|--------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Placeringskonto          | 0,15 % | 0,2 % | 0,4 % | 0,5 % | 0,6 % |
| Specialinlåning          | 0,45 % | 0,5 % | 0,6 % | 0,7 % | 0,9 % |

## Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

### Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

| Långivare    | Lånebelopp | Omsättningsdatum | Tidigare ränta | Ny ränta | Ny bindningsform (bunden/rörlig) |
|--------------|------------|------------------|----------------|----------|----------------------------------|
| Stadshypotek | 21 529 970 | 2023-10-30       | 0,60           |          | Stibor/Bunden 2 år               |
| Stadshypotek | 20 507 966 | 2022-10-30       | 0,59           |          | Stibor/Bunden 1 år               |
| Swedbank     | 14 000 000 | 2022-03-28       | 0,48           |          | Stibor/rörlig 3 mån/rörlig       |
| Swedbank     | 9 463 200  | 2022-03-28       | 0,48           |          | Stibor/rörlig 3 mån/rörlig       |
| Stadshypotek | 9 000 000  | 2022-03-30       | 0,50           |          | Stibor/Bunden 1 år               |
| Stadshypotek | 5 100 000  | 2022-09-30       | 0,50           |          | Stibor/Bunden 1 år               |
| Stadshypotek | 3 900 000  | 2022-09-30       | 0,50           |          | Stibor/Bunden 1 år               |

### Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

|                   | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Avgiftsförändring | 2 %  | 2 %  | 2 %  | 2 %  | 2 %  |

## Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut två-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.



## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

-----

## FULLMAKT



Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda: \_\_\_\_\_  
( namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.