

Årsredovisning för

HSB Brf Kärrdal i Sollentuna

714800-0933

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kärrdal i Sollentuna, 714800-0933, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sjöbjörnen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1973. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 017 m². Taxeringsvärdet är 214 539 tkr, varav byggnadsvärdet är 128 604 tkr och markvärdet 85 935 tkr.

Fastigheten har under 2021 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	182	12 864
Lokaler (ink förråd)	28	210
Garage	167	
Bilplatser	2	
	<hr/>	<hr/>
	379	13 074

Föreningen har en lokal upplåten med hyresrätt (28 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen, bl. a. som styrelselokal.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadress: Lomvägen 603 - 613, 617 - 627

Förvaltning och andra avtal

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare Aynur Haxverdiyeva, Bengt Törnqvist
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- HSB Norra Stor-Stockholm - brandskyddsavtal
- NFS Städ AB - städning av trapphus och tvättstugor
- Alektum - Inkassoärenden
- Bahnhof- Ip-telefoni och internet
- Tele2 (ComHem) - TV
- Nordic Green - El
- Sollentuna Energi och Miljö (SEOM)- Värme, vatten och sophämtning
- Estate- parkeringsövervakning
- EKO Miljö och Mark - markskötsel och snöröjning
- Nomor, skadedjursbekämpning
- RagnSells, tidningsåtervinning
- Säkra Fastigheter, låssystem med taggar
- Lövhagen, underhåll av underjordiska sopkärl
- Byggmästargruppen - stambyte (garanti)
- Axela - balkonger (garanti)
- Eco-Guard, avläsning av temperatur, el och varmt vatten i lägenheterna
- Schneider Electric, övervakning och larm undercentralen

- Crawford, garageportar
- Finopti, förhandling och placering av föreningens lån

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Tobias Huzell

Anders Hälltorp

Elisabeth Malmberg

Birgitta Mörk

Ulf Gonzalez

Gunilla Wedin

Aris Tilikidis

Jan Olofsson

Ordförande

Vice ordf/Brandskydd/drift och underhåll

Sekreterare/information/webb

Ekonomi

Avtal

Miljö

Bredband, TV

Utbildning

Johan Thidell

HSB representant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Tobias Huzell , Anders Hälltorp, Birgitta Mörk och Aris Tilikidis, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 245 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Paulina Widahl med Inger Ekdahl-Jönsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Heléne Lindfors-Orander, Elisabeth Holmström och Monica Bergkvist med Heléne Lindfors-Orander som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Elisabeth Malmberg

Gunilla Wedin

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 721	11 690	11 248	10 747	10 452
Årets resultat, tkr	1 200	890	-31	2 385	1 762
Fond för yttre underhåll, tkr	3 636	3 246	2 666	2 041	1 348
Belåning, kr/kvm totalyta	8 296	8 368	8 427	6 582	2 035
Räntekänslighet*	11,1	11,2	11,7	9,6	3,1
Soliditet, %	10	9	8	10	21
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	759	759	730	695	675
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	287	278	229	262	233

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 157 800	3 246 370	5 714 147	889 990
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		390 115	499 874	-889 990
Årets resultat				1 200 446
	1 157 800	3 636 485	6 214 021	1 200 446

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 890 tkr. Den ekonomiska planen som gjordes inför stambytesprojektet med renovering av samtliga badrum godkändes under förutsättning av en årlig höjning av månadsavgifterna med c:a 3%. Fastighetens ålder medför ytterligare ökade underhållskostnader. Styrelsen har, i samråd med extern konsult, arbetat aktivt med bevakning och omsättning av föreningens lån till fördelaktigt låga räntor. Under räkenskapsåret har styrelsen även omförhandlat flera avtal med mål att få bättre service till en lägre kostnad. Två exempel är bredbandavtalet med en 10 ggr högre hastighet till lägre kostnad än det gamla avtalet och elavtalet med fastpris som innebär att föreningen inte är känslig för ökade elpriser. Även övergång till individuell mätning av varmvatten är en åtgärd i samma linje. Inför år 2022 har föreningen tecknat nytt avtal avseende den tekniska och administrativa förvaltningen med företaget Delagott. Tillsammans med den nya förvaltningen och konsulter avser styrelsen att undersöka möjligheter till energieffektivisering genom investering i alternativa värmekällor (bergvärme, solfångare etc), extra isolering av fastigheterna, byte av fönster och andra åtgärder för att uppnå kostnadseffektivitet.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och uthyrning av parkeringsplatser till andra än boende.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma via poströstning har hållits 2021-05-31. På stämman deltog via poströstning 40 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 182 bostadslägenheter har 15 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Stambyte: Två års besiktning efter stambyte genomfördes under september 2021. Uppkomna fel efter besiktningen samt övriga inrapporterade fel åtgärdas efter anmälan via felrapporteringssystemet hos förvaltaren. 5-årig garanti på allt arbete gäller t.o.m 2 juli 2024.

Balkonger och inglasning: Fortfarande gäller garanti. Åtgärder efter garantibesiktningen är inte slutförda i sin helhet. Dialog pågår med entreprenören Axela.

Garaget: Nödvändig reparationer av körbanor, betonggolv, pelare och dagvattenrör närmast betonggolvet konstaterades i samband med oberoende besiktningar. Styrelsen driver ärendet juridiskt för att utreda ansvarsförhållanden med entreprenören avseende garagets senaste reparation. I samband med detta konsulteras ett el företag för installation av laddstolpar.

Loftgångar: Spolning av loftgångarna enligt stämmobeslut planeras ske våren 2022.

Systematiskt brandskyddsarbete utfördes två ggr under året med vissa anmärkningar som har åtgärdats.

Besiktning av lekplatserna genomfördes under året och samtliga viktiga anmärkningar åtgärdades.

Radon: Radonmätningar efter utfört stambyte har visat att två lägenheter påvisar högre värden än de rekommenderade gränserna och analys samt åtgärder pågår för närvarande.

Låssystem tvättstugor: Infrastrukturen installerades så att nytt bokningssystem och övergång till nyckelbrickor kan upphandlas senare. Detta efter klagomål och misskötsel.

Energisparåtgärder: Styrelsen och förvaltningen undersöker åtgärder avseende byte av fönster, bergvärme, vindisolerings etc i syfte att reducera energikostnaderna.

Omförhandling av lån: Under året omsattes 24,2 Mkr av föreningens lån på ett 4- årigt avtal med 0,64% ränta.

Ordningsregler: Föreningens ordningsregler avseende uteplatser har omarbetats under året och ett avtal planeras skrivas på av varje medlem avseende åtaganden och även regelverket kring uteplatserna.

Reparation tvättstugor: Tvättstugan i 617 är i behov av reparation. Styrelsen har tagit in offerter som f.n. utvärderas så att reparation kan genomföras under 2022.

Spaljé vid vändplan: Spaljén vid vändplan, som fick rivas för att ge utrymme till etableringen inför stambyte, ersattes med ny som ger ett välkomnande i föreningen.

Fastighetsförsäkring: Efter upphandling och utvärdering har styrelsen förlängt fastighetsförsäkringen inklusive bostadsrättstillägget med Trygg Hansa.

Avgifter och hyror

Inför 2021 beslutades att inte höja avgifterna för bostäder, lokaler, förråd, garage-, MC- och parkeringsplatser. Istället analyserades alternativet att presentera för kommande stämma förslaget att införa individuell debitering av förbrukning varmt vatten, i linje med styrelsen arbete att titta på alternativ till en ständig avgiftshöjning.

Information

Föreningens e-postadress är: styrelsen@karrdal.se. Styrelsen nås även på tel nr 070-5678133.

Föreningens hemsida har adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/karrdal.

Under året har 9 st boendeblad, med aktuell information distribuerats till alla hushåll samt publicerats på föreningens hemsida.

Styrelsen avser bilda en stödgrupp med expertis bland föreningens medlemmar avseende renovering av garaget.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

Åtgärd	År
	2009
Fönsterbyte på 1:orna i trapphuset	
	2010
Sophantering - anläggning av markbehållare samt kärl för kompost	
	2011
Garagerenovering	
	2011
Radonsanering	
	2012
Målning i trapphus och nya mattor i trapphus och sutteräng	
	2012
Dränering intill husgavlar	
	2013
Balkongrenovering	
	2014
Tätning och målning av dörrar	
	2014
Ny plåt på entrétaken	
	2014/2015
Renovering 3 tvättstugor	
	2016
Fasadmålning och byte av utomhusbelysning	
	2017
Besiktning av tak samt byte 10 balkongdörrar	
	2018/2019
Stambyte och renovering av samtliga badrum, byte av värmesystemet, införande av avläsning av termostater samt nytt system för elavläsning	
	2019
Ommålning tak loftgångar	
	2020
Åtgärder vid lekplatser efter besiktningsanmärkningar	
	2021
Spalje vid vändplan	

Framtida utveckling

Planerat underhåll och investeringar

2022	Underhåll garaget
2022	Renovering tvättstugan Lomv. 617

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten indikerar ett överskott på 523 tkr för 2022. Sett på ett 5-årigt perspektiv är föreningens lånekostnader den största osäkerhetsfaktorn beroende på ränteutvecklingen. Även den rådande inflationen och därmed ökade löpande kostnader bör beaktas. Föreningen saknar andra intäkter (t.ex hyresintäkter) och därmed anser styrelsen att det viktigt att identifiera områden där effektiva besparingar kan uppnås.

Målsättningsprogram

Inlåningen för stambyte medför att föreningens lån har stigit avsevärt. Enligt analys och beslut iför stambyte uppskattas den årliga avgiftshöjning på c:a 3% per år. Under 2022 tillkommer en ny kostnad på uppskattningsvis 8-12 Mkr för renovering av garaget.

Styrelsen ser över olika alternativa lösningar för att dämpa årsavgifternas utveckling.

Ett konsultföretag för placering av lån till lägsta möjliga ränta i konkurrens med flera banker.

Stämman har beslutat att tillämpa individuell avläsning och debitering av förbrukat varmvatten per lägenhet. Detta ger en mera rättvis fördelning av förbrukningskostnaden per lägenheten och är ett sätt att påverka årsavgiften i rätt riktning.

Styrelsen arbetar nu med att inhämta information avseende alternativa värmekällor såsom bergvärme, och på sikt ta ställning till fönsterbyte, tilläggsisolering på vinden, inglasning av balkonger och även se över konvertering av vår frånluftsventilation till en balanserad sådan. Erfarenheter hämtas både från våra grannföreningar, som redan genomfört vissa projekt, från föreningens nya förvaltning och även externa konsultföretag.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 214 021
Årets resultat	1 200 446
	<hr/> 7 414 467
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 414 467
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-725 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 6 689 467
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 636 485
Årets förändring enligt ovanstående disposition	725 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 4 361 485

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 721 074	11 689 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 345 580	-6 308 153
Planerat underhåll	4	-	-189 885
Fastighetsskatt		-330 928	-325 468
Avskrivningar	5	-2 556 889	-2 556 889
		<u>-9 233 397</u>	<u>-9 380 395</u>
Rörelseresultat		2 487 677	2 309 134
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 470	8 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 297 701	-1 427 449
		<u>-1 287 231</u>	<u>-1 419 144</u>
Årets resultat		1 200 446	889 990

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	107 180 520	109 682 364
Mark		2 112 000	2 112 000
Inventarier	9	512 652	567 697
		<u>109 805 172</u>	<u>112 362 061</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 805 172</u>	<u>112 362 061</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 001	8 674
Avräkningskonto HSB		10 757 757	9 136 202
Övriga fordringar	10	97 790	2 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	229 557	439 503
		<u>11 114 105</u>	<u>9 587 056</u>
Kassa och bank	12	1 591 015	718 818
Summa omsättningstillgångar		<u>12 705 120</u>	<u>10 305 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>122 510 292</u>	<u>122 667 935</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 157 800	1 157 800
Fond för yttre underhåll		3 636 485	3 246 370
		4 794 285	4 404 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 214 021	5 714 147
Årets resultat		1 200 446	889 990
		7 414 467	6 604 137
Summa eget kapital		12 208 752	11 008 307
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	87 144 974	78 585 000
		87 144 974	78 585 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 322 344	30 813 103
Leverantörsskulder		91 570	344 499
Skatteskulder		22 447	38 852
Övriga kortfristiga skulder	14	113 862	173 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 606 343	1 705 136
		23 156 566	33 074 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 510 292	122 667 935

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 200 446	889 990
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 556 889	2 556 889
Avslut pågående projekt till kostnad	-	41 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>3 757 335</u>	<u>3 488 192</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	94 505	7 357
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-427 303</u>	<u>-1 743 367</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 424 537	1 752 182
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-255 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-255 322</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av långfristiga skulder	-930 785	-774 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-930 785</u>	<u>-774 793</u>
Årets kassaflöde	2 493 752	722 067
Likvida medel vid årets början	<u>9 855 020</u>	<u>9 132 953</u>
Likvida medel vid årets slut	12 348 772	9 855 020
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	10 757 757	9 136 202
Kassa och bank	<u>1 591 015</u>	<u>718 818</u>
	12 348 772	9 855 020

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2092
Ombyggn, balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2053
Stambyte	Komponentavskrivning	2	2068
Inventarier	Linjär	4-6,67	2030-2031

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 394 971 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 600	93 000
Mötesarvode	74 400	78 400
Arvode föreningsvald revisor	13 000	13 000
Övriga arvoden och ersättningar	19 000	16 000
Utbildning och konferenser	625	-
Sociala kostnader	37 490	37 296
	239 115	237 696

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 764 760	9 764 760
Hysesintäkter lokaler	113 873	66 832
Hysesintäkter garage och p-platser	854 954	821 647
Försäkringsersättning	-	20 800
Kabel-tv	196 680	218 400
Bredband	234 990	273 000
Intäkter el	454 389	448 378
Intäkter vatten	34 171	-
Övriga intäkter	67 257	75 712
	11 721 074	11 689 529

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	797 813	730 161
Löpande underhåll	355 441	355 193
El	749 033	668 167
Uppvärmning	1 560 251	1 402 610
Vatten	511 068	520 280
Sophämtning	256 474	257 265
Fastighetsförsäkring	169 161	158 853
Städning	193 207	207 582
Förvaltningskostnader	843 745	986 665
Extern revision	18 375	17 875
Personalkostnader	239 115	237 696
Kabel-TV	198 379	220 945
Bredband	212 898	277 512
Vinterskötsel	79 836	52 423
Övrig drift	160 784	214 926
	6 345 580	6 308 153

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll installationer	-	61 250
Utfört underhåll mark	-	128 635
	-	189 885

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 501 844	2 501 844
Inventarier	55 045	55 045
	2 556 889	2 556 889

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 155	7 881
Övriga ränteintäkter	315	424
	10 470	8 305

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 295 355	1 426 407
Övriga räntekostnader	2 346	1 042
	<u>1 297 701</u>	<u>1 427 449</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	123 213 475	122 958 153
-Årets anskaffningar	-	255 322
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>123 213 475</u>	<u>123 213 475</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 531 110	-11 029 267
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 501 845	-2 501 844
	<u>-16 032 955</u>	<u>-13 531 111</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>107 180 520</u>	<u>109 682 364</u>
<i>Taxeringsvärde</i>	125 000 000	125 000 000
Byggnader - bostäder	3 604 000	3 604 000
	<u>128 604 000</u>	<u>128 604 000</u>
Mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Mark - lokaler	2 935 000	2 935 000
	<u>85 935 000</u>	<u>85 935 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>214 539 000</u>	<u>214 539 000</u>

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	998 138	998 138
	<u>998 138</u>	<u>998 138</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-430 441	-375 396
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-55 045	-55 045
	<u>-485 486</u>	<u>-430 441</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>512 652</u>	<u>567 697</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	97 790	2 677
	<u>97 790</u>	<u>2 677</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	93 125	123 716
Fastighetsförsäkring	-	169 161
El medlemmar	120 000	130 195
Övrigt	16 432	16 431
	229 557	439 503

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	7 471	571
Handelsbanken	865 547	-
Swedbank	717 997	718 247
	1 591 015	718 818

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	380498	0,64	2025-06-30	24 224 000	19 500 000
Stadshypotek	125669	1,32	2022-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	150010	1,49	2023-12-30	19 400 000	19 600 000
Stadshypotek	357390	0,61	2024-03-30	2 151 643	2 198 167
Stadshypotek	357391	0,61	2024-03-30	3 506 675	3 582 495
Stadshypotek	174662	1,28	2024-04-30	25 000 000	25 000 000
Swedbank	2753744602	1,69	2021-06-23	-	5 332 441
Stadshypotek	301984	1,06	2028-09-01	14 185 000	14 185 000
				108 467 318	109 398 103

Nästa års beräknade amortering	-1 322 344	-639 272
Nästa års omförhandling	-20 000 000	-30 173 831
Kortfristig skuld	-21 322 344	-30 813 103

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	87 144 974	78 585 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	101 855 598	106 201 743
---	-------------	-------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 688 000	111 688 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	111 688 000	111 688 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	4 512	4 998
Inre fond	36 652	36 652
Övriga kortfristiga skulder	72 698	131 388
	113 862	173 038

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	235 000	235 000
Förutbetalda hyror och avgifter	882 935	1 029 354
Upplupna räntekostnader	53 333	75 362
Upplupen el	84 767	82 645
Upplupen vatten	43 495	44 079
Upplupen värme	248 974	202 297
Upplupen sophämtning	19 759	22 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 080	14 000
	1 606 343	1 705 136

Sollentuna 2022-.04.-.01..

Tobias Huzell

Anders Hälltorp

Elisabeth Malmberg

Birgitta Mörk

Ulf Gonzalez

Gunilla Wedin

Aris Tilikidis

Jan Olofsson

Johan Thidell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.04.-.01..

Paulina Widahl
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor