



Brf. Dikten 2

Årsredovisning 2021



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Dikten 2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17. Föreningen har sitt säte i Solna Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dikten 1 i Solna Stad kommun, omfattande adresserna **Brommavägen 4-8** samt **Virebergsvägen 9-11** Dikten 1 byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
173	Lägenheter, bostadsrätt	12 307,5
13	Lägenheter, hyresrätt	884
65	Lokaler, hyresrätt	6713
16	Antal p-platser	
64	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 62 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andrej Silverörn	Ordförande, omval
Ann Christin Ferm	Suppleant
Cristina Bernard	Sekreterare
Dennis Wassberg	Ledamot
Jean Silverörn	Ledamot, omval
Kjell Rönnblom	Ledamot, omval
Stefan Johansson	Kassör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Bernard, Andrej Silverörn, Jean Silverörn, Kjell Rönnblom

Föreningens firma tecknas av Andrej Silverörn och Stefan Johansson.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.
Revisorer har varit Anders Nilsson, Margareta Kleberg och Sinan Alhajjaj.
Valberedningen har utgjorts av Gunnel Kroon och Annie Roosaar Winqvist .

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Renoveringen av föreningens samtliga hissar som påbörjades 2020 har slutförts, samtliga är nu handikappanpassade och moderniserade för att uppfylla lagkrav. Dem som är belägna på V9 samt V11 har även försetts med rökgasevakivering enligt lagkrav. Renovering av fasad på V9 har påbörjats och kommer färdigställas våren 2022. 4 st pumpar i bergvärmeanläggningen har bytts ut. 7 st kondenspumpar i vindsutrymmet har bytts ut.
2020	Nytt tak på Virebergsvägen 9, där det gamla plåttaket ersattes med ett nytt papptak. Solpaneler installerade på föreningen samtliga tak. Nya fönster till lokalhyresgästerna på Brommavägen. Ny garageramp med värme ner till garaget Hagbyvägen. Renovering av sockeln Brommavägen. Byte av föreningens samtliga hissar påbörjad 2020 och planeras vara slutförd juni 2021.
2019	Asbestsanering och åter isolering av ca 2600 rörböjar i allmänna utrymmen och lokaler. Installerat ett extra tilluftsdon bakom element i samtliga lägenheter (förutom 2:orna med franska balkonger) vilket gjort att vi nu har en godkänd OVK. Vi har genomfört en stamventilsinjustering för att säkra upp rätt flöde till elementen. Branddörrarna på våningsplanen i v9/v11 har fått rökdetektorer installerade, står nu öppna och stängs vid brand. Det ger mindre slitage på dörrar och gångjärn, vi kan då undvika kostsamma reparationer. Nya porttelefoner är installerade.
2018	Nya stentrappor upp till innergård, inklusive värmeslingor, från Virebergsvägen och Brommavägen. Fönsterbytet som påbörjades under 2017 slutfördes hösten 2018. Ytterligare några träd på gården har fått permanent belysning. Ventilation på Brommavägens tak har fått nya huvar för att undvika att det kommer in regn/snö.
2017	Omläggning av tak på Brommavägen, kompletterat med fallskydd och ny isolering på krypvinden. Termiska ventiler monterade på varmvatten stammar för att få en bättre kontroll på varmvattenflödet. Ny, starkare varmvatten- cirkulationspump monterat i undercentralen. Fönsterbytet påbörjat i V11, avbröts i oktober p g a asbestkontaminering i undercentralen. Bytet återupptogs början i januari 2018 med ny montagefirma. Kompletterat med bricköppning in till festlokalen i V11. Nya datorer med tillhörande MS Officepaket till kansliet. Ny, permanent trädgårdsbelysning. Större expansionskärl för radiatorvatten monterade i undercentralen. I samband med vattenläcka i rör i undercentralen har dusch/toaletten renoverats. Nytt, effektivare torkaggregat är installerat i Brommavägens tvättstuga.
2016	Tätning av tak Brommavägen, byte av tak kommer att ske 2017. Intrimning och genomgång av energilagret med hjälp av extern konsult. Byte garageport Brommavägen. Komplettering av cirkulationspump för återvinning av frånluftsvärme. Omregistrering av alla brickor i bricksystemet, alla brickor som inte har omregistrerats har inaktiverats.
2015	Under året har vi renoverat garagegolvet hos Grängsgaraget, installerat ny ventilation i lokalerna på Brommavägen (slutförs under 2016), bytt luckor till sopnedkassen (slutförs under 2016), satt upp nya informationstavlor i portarna, installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna samt undersökt tillståndet på våra fönster och inlett en upphandling av ett fönsterbyte som kommer att beslutas om på årsmötet 2016.
2014	Det har varit ett relativt lugnt år om man jämför med tidigare år vilket givetvis är bra. Givetvis sker det saker hela tiden men inga större akuta vattenläckor eller investeringar har tagit vår tid i anspråk. För att nämna några händelser är att vi lyckats identifiera och åtgärda orsaker till frekventa stopp i en av lägenheterna på Brommavägen 4. Onormalt många böjar i avloppet gjorde att det blev för trångt efter

- vårt re-liningsarbete. Vi tvingades bryta upp golvet, lägga nya rör vilket blev bra. Vi har bytt balkongtaken på Brommavägen p g a att det var läckage mellan tak och vägg, målat golv i cykelförråd och förbättrat ventilationen hos vår lokalhyresgäst S:t Eriks bilplåt.
- 2013 I Maj började vi producera egen värme och varmvatten genom vårt energilager. I samband med det avslutades vårt fjärrvärmeavtal med Norrenergi. Re-linings arbetet avslutades helt våren 2013, det har varit uppföljningsarbeten i Brommavägen 4 som dragit ut på tiden. Festlokalen har renoverats på grund av vattenskadan som inträffade under 2012, nytt golv, nytt kök och toalett med duschmöjlighet. Tandläkarens lokaler i V9 har renoverats "från golv till tak" till en kostnad av ca 500 tkr, även här var orsaken en vattenskada som inträffade 2012. En hyreslägenhet i V9 har totalrenoverats efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut, den var oerhört nedsliten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i V9/V11, i många lägenheter var det ett alltför lågt luftflöde. Arbeten pågick/pågår med att justera detta och kommer att avslutas under 2014 med ett förhoppningsvis godkänd OVK. Avslutningsvis har föreningen köpt in en ny traktor för bl a snöröjning i egen regi.
- 2012 Stamrenovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler. Uppstart av projektet energilager. Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9. Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada. Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade. Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum
- 2011 Stamspolning, Förbättring av hissmaskineriet
- 2010 Uppgraderat lekplatsen, Renovering av trapphus
- 2009 Tätning av tak, Brommavägen ,Ventilation i garage , Påfyllning av jord, sand på gården, Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
- 2007 Installation av eget bredbandsnät
- 2006 Byte av radiatorventiler ,Ventilation och värmepumpar ,Upprustning av tvättstugor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Installation av Aptussystem Fas 1 av 3. Byte till ledbelysning inkluderat byte av samtliga utrymningsskyltar i alla gemensamma utrymmen. Byte av stigare (inkommande el) huvudledning till V9 el-central.
2023	Totalentreprenad avseende garage, innefattande renlinig av horisontella avloppsrör och bottenplatta, komplettering av brunnar, renovering av väggar, tak, golv och samtliga fyra tvätthallar samt byte av oljeavskiljare

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 249 st. Under året har 13 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 253 st.

Tidigare år har beräkningen gjorts på antalet röster. Innevarande år och framöver kommer medlemsantalet redovisas på totalt antal medlemmar.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solpanelerna driftsattes och började att producera el under mars månad. Mellan Perioden 3 mars-31 dec har produktionen uppgått till 112100 kwh, Solcellerna hade en överproduktion på 16503 kwh, detta såldes för 0.08kr/kwh. Förbrukningen uppgick till 2021 1.083.594 kwh samt 2020 1.005.460 kwh
Föreningen har fått statliga bidrag för installationen av solcellerna samt moderniseringen av hissarna på totalt 1 750 tkr.

Föreningens lokalhyror har marknadsanpassats, vilket kommer ge ökade hyresintäkter.

Samtliga avtal med Fastighetsägarna Service blev uppsagda för omförhandling vilket resulterade i ett sänkt arvode med totalt 10%

Föreningens samtliga kostnader har setts över och onödiga abonnemang har sagts upp.

Styrelsen har aktivt jobbat med att digitalisera och effektivisera stora delar av styrelsearbetet, samt arbetat fram tydliga ansvarsbeskrivningar för respektive roll inom styrelsen.

Upprättande av underhållsplan som löper fram till år 2070, för att på ett strukturerat sätt kunna planera och säkerställa skicket på fastigheten.

Filmning av samtliga horisontella avloppsrör har genomförts, i samband med detta har man även anlitat en konsult för att upprätta förfrågningsunderlag för kommande totalentreprenad avseende renovering i garaget se planerande framtida underhållsåtgärder.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	9 815	9 443	9 433	9 421	9 434
Resultat efter finansiella poster	-1 043	-526	-988	-542	-217
Soliditet %	97,1	98,3	98,6	98,6	97,7

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 475 590	115 002 922	2 315 776	-24 393 237	-526 083	118 874 968
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			260 334	-260 334		
Balanseras i ny räkning				-526 083	526 083	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					-
Årets resultat					-1 042 959	-1 042 959
Belopp vid årets årets utgång	26 475 590	115 002 922	2 576 110	-25 179 654	-1 042 959	117 832 009

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-25 179 654
Årets resultat	-1 042 959
	<hr/> -26 222 613

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-1 798 911
Avsättning till yttre fond enl stadgar	1 134 498
Balanserat resultat	-25 558 200
	<hr/> -26 222 613

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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>
Nettoomsättning	2	9 814 893	9 443 486
Övriga rörelseintäkter	3	1 807 018	442 958
		<u>11 621 911</u>	<u>9 886 444</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-8 381 226	-6 731 612
Övriga externa kostnader	5	-270 038	-245 483
Personalkostnader och arvoden	6	-927 560	-838 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 098 468	-2 653 848
Rörelseresultat		<u>-1 055 381</u>	<u>-582 658</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 855	56 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 433	-60
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 042 959</u>	<u>-526 083</u>
Resultat före skatt		<u>-1 042 959</u>	<u>-526 083</u>
Årets resultat		<u>-1 042 959</u>	<u>-526 083</u>

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 mark	7	104 551 470	101 668 269
Inventarier, maskiner och installationer	8	385 372	520 121
		<u>104 936 842</u>	<u>102 188 390</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 920 500	4 920 500
		<u>4 924 500</u>	<u>4 924 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 861 342</u>	<u>107 112 890</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 062	169 257
Övriga fordringar	10	1 253 957	758 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 825	168 279
		<u>1 505 844</u>	<u>1 096 276</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	9 973 701	12 684 963
Summa omsättningstillgångar		<u>11 479 545</u>	<u>13 781 239</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>121 340 887</u>	<u>120 894 129</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 576 110	2 315 776
Medlemsinsatser		141 478 512	141 478 512
		<u>144 054 622</u>	<u>143 794 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 179 654	-24 393 237
Årets resultat		-1 042 959	-526 083
		<u>-26 222 613</u>	<u>-24 919 320</u>
Summa eget kapital		<u>117 832 009</u>	<u>118 874 968</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 267 456	1 251 740
Skatteskulder		35 054	33 599
Övriga skulder	12	161 446	18 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 044 922	715 359
		<u>3 508 878</u>	<u>2 019 161</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 340 887</u>	<u>120 894 129</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

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

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

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

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnadskomponenter	
- Byggnad/Stomme	1,0
- El	2,5
- Fasad, Portar & Balkong	2,0 - 5,0
- Gård	2,5 - 5,0
- Hissar	5
- Renovering stomme	2,0 - 5,0
- Tak	2,0 - 2,5
- Tvättstuga	5 - 10
- Värme	2,5 - 10
- Ventilation	2,5
- VVS	3,33 - 5,0
Markanläggning	2,5 - 3,3
Maskiner	5
Inventarier	10 - 20
Installationer	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 855 451	3 867 118
Hyror	5 892 492	5 509 169
Kabel-TV/Bredband	15 240	15 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 190	31 623
Övriga hyresintäkter	26 520	20 336
Summa	9 814 893	9 443 486

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gemensamhetslokal	17 470	9 600
Försäkringsersättning	-	216 538
Statliga bidrag	1 753 739	-
Övriga rörelseintäkter	35 809	216 820
	1 807 018	442 958

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	715 168	494 139
Städning	259 629	248 984
Tillsyn, besiktning, kontroller	64 525	86 312
Trädgårdsskötsel	2 932	4 880
Reparationer	1 098 074	765 292
El	1 648 828	1 378 273
Vatten	194 573	195 765
Sophämtning	418 276	300 726
Försäkringspremie	291 887	350 864
Fastighetsavgift bostäder	271 374	265 794
Fastighetsskatt lokaler	271 660	271 660
Övriga fastighetskostnader	244 322	256 309
Kabel-tv/Bredband/IT	151 415	316 739
Förvaltningsarvode ekonomi	332 585	319 757
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 562	46 922
Panter och överlåtelser	26 982	-
Förvaltningsarvode teknik	251 636	242 402
Teknisk förvaltning utöver avtal	62 406	75 974
Juridiska åtgärder	216 449	193 818
Konstaterande kundförluster	-	12 940
Övriga externa tjänster	36 032	29 898
	6 582 315	5 857 448
Underhåll		
Bostäder	-	47 771
Lokaler	72 784	6 140
Gemensamma utrymmen	181 151	-
Tvättstuga	41 840	7 682
VA/Sanitet	247 618	-
Hissar	37 546	-
Lås	4 727	-
Tak	-	599 947
Fasader	149 367	188 801
Parkeringsplatser	-	23 823
Undercentral	1 063 878	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 381 226	6 731 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	66 193	40 732
Konsultarvode	128 372	91 432
Besiktning- och utredningskostnader	5 670	3 812
Revisionarvode	69 803	109 507
Summa	270 038	245 483

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	466 350	465 725
Uppdragsersättning	311 298	241 250
Sociala kostnader	149 912	131 183
	927 560	838 158

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 124 981	39 761 077
-Ombyggnad	93 556 599	89 614 184
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
-Nyanskaffning byggnad		
Asbetsanering	-	363 903
Hissmodernisering	8 170 074	-
Solceller	-	2 117 985
Fönsterrenovering	-	542 966
Garageramp	-	1 163 805
Ventilation	-	93 180
Förråd	-	24 479
Pågående ombyggnad Brandskydd, Aptus, Garage	1 671 441	420 882
Pågående ombyggnad hiss renovering		3 573 714
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	160 896 905	155 049 985
-Vid årets början	-53 381 716	-50 862 616
-Årets avskrivning enligt plan	-2 963 719	-2 519 100
	-56 345 435	-53 381 716
Redovisat värde vid årets slut	104 551 470	101 668 269
Taxeringsvärde		
Byggnader	169 800 000	169 800 000
Mark	208 366 000	208 366 000

	378 166 000	378 166 000
Bostäder	351 000 000	351 000 000
Lokaler	27 166 000	27 166 000
	378 166 000	378 166 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 314 683	2 314 683
-Nyanskaffning tvättmaskin		
	<u>2 314 683</u>	<u>2 314 683</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 794 562	-1 659 814
-Årets avskrivning	-134 749	-134 748
	<u>-1 929 311</u>	<u>-1 794 562</u>
Redovisat värde vid årets slut	385 372	520 121

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
O2 Ei Ekonomisk Förening		
540 st Vindandelar à 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
100 st Vindandelar à 5 500 kr övertagna under 2013	550 000	550 000
80 st Vindandelar à 4 900 kr övertagna under 2016	392 000	392 000
55 st Vindandelar à 3000 kr övertagna under 2019	165 000	165 000
52 st Vindandelar à 2700kr övertagna under 2019	140 400	140 400
19 st Vindandelar à 2900 kr övertagna under 2019	55 100	55 100
Redovisat värde vid årets slut	4 920 500	4 920 500

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	917 809	544 878
Skattekonto	336 148	186 241
Momsfordran	-	21 129
Övrigt	-	6 492
	<u>1 253 957</u>	<u>758 740</u>

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	-	1 184
SHB	5 582 859	2 311 454
SBAB	4 390 842	10 372 325
	<u>9 973 701</u>	<u>12 684 963</u>

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	-	6 420
Övriga skulder	161 446	12 043
	161 446	18 463

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En pump i undercentralen har gått sönder och behövt bytas, kostnad för arbetet 180 tkr

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar		-
		-
Summa ställda säkerheter		-

Summa ställda säkerheter är noll, 90 500 000 finns i ägararkivet

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2022

Andrej Silverörn
Ordförande

Jean Silverörn

Dennis Wassberg

Kjell Rönnholm

Stefan Johansson

Cristina Bernard

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Margareta Kleeberg
Auktoriserad revisor

Anders Nilsson
Intern revisor



Årsredovisning 2021



Hkxq2qGVq-HkZpch5MEq