

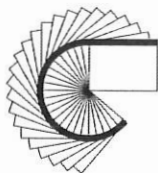


Bostadsrättsföreningen Odense



Årsredovisning 2021

Brf Odense
Jyllandsgatan 79, 164 47 Kista
Organisationsnummer 716421-6645
www.brufodense.com info@brufodense.com



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense
Org.nr. 716421-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2022



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Odense får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Medlemmarna finansierar fastighetens underhåll och andra kostnader via årsavgifterna. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Årligen uppdaterar styrelsen en underhållsplan för trettio år framåt som är den långsiktiga grunden för det årliga budgetarbetet. Framtida underhåll kan medföra att nya lån behövs men inget sådant underhåll är planerat de närmaste åren. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. För att kostnader i högre grad ska kunna redovisas mer rättvisande har beslut fattats att denna och kommande årsredovisningar görs enligt regelverket K3 istället för som tidigare K2.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Större underhåll är inte planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna är beslutade att höjas med 1 % år 2023. Därefter är inga höjningar planerade.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens dåvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Den stadgeändring som beslutades på extra stämma 2020-10-05 är ännu inte registrerad hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) är föreningen ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Joakim Nordblom	Ordförande
Malin Bergh	Vice ordförande
Lolita Blomqvist	Kassör
Erika Calderon Diaz	Ledamot
Lina El Masri	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant
Rumeysa Göcmenoglu	Suppleant

Styrelsen har samlats till 12 protokollförda sammanträden. Delar av styrelsen har därutöver haft ett antal arbetsmöten för specifika frågor.

Valberedning

Melisa Demirci
Bernard Willems

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Ingen extrastämma hölls.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan för trettio år framåt som uppdateras årligen.

Planerat underhåll

- Byte och översyn av ventilationsfläktar: 2019 - 2022
- Förnyring av värme- och tappvattenledningar: 2020 - 2030, stegvis
- Uppdatera gårdsbelysning med nya stolpar och armaturer: 2022 - 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

- Teknisk och ekonomisk förvaltning: Storholmen förvaltning
- Snöröjning: Björns entreprenad
- Garageportar: Hörmanns

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Odense 1, Stockholms kommun. Förvärv 2009-07-02.
Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1979 och består av 18 småhus. Värdeåret är 1979.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m², varav 6 951 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning: 10 st 3 rok, 25 st 4 rok, 23 st 5 st rok samt 5 st 6 rok.

Gemensam tvättstuga och föreningslokal finns.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och ekonomi.

2018 meddelade Stockholms stad att föreningens arrende skulle höjas med 100 % succesivt under en femårsperiod. Styrelsen beslutade att höja avgiften motsvarande kostnaden, återstående höjning är 1 % för 2023.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen som utgör basen för den ekonomiska planeringen. Föreningen har som mål att ha två års medlemsavgifter i likvida medel. De tillgängliga medlen täcker planerade underhållsarbeten, inga nya lån är planerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 bytte föreningen försäkringsbolag till Folksam via Borätterna samt Söderberg och partners och undvek därmed en kraftig höjning av premien.

Under 2021 hade en medlem med ett orenoverat badrum orsakat en vattenskada. Föreningen drabbas vid varje vattenskada av en självrisk på över 70 000 kronor. Styrelsen har initierat ett besiktningsuppdrag av orenoverade badrum som ska genomföras 2022 för att undvika fler självrisker och i förlängningen också högre försäkringspremier.

Byten av takfläktar fortsätter, under 2021 byttes de i ytterligare 16 lägenheter och därmed är 30 av 63 byten utförda. För kostnadseffektiva byten har föreningen upphandlat så att när en fläkt slutar fungera eller börjar låta illa, byts alla fläktar i den huskroppen.

Under hösten utfördes en utökad rengöring och kontroll av fläktsystem. Under kontrollen visade sig ett tiotal ventilationsproblem som grundar sig i att medlem inte följt ombyggnadsregler. Styrelsen har påbörjat en uppdatering av reglerna för att göra dem lättare att följa. I ytterligare några fall har medlem inte följt reglerna eftersom de inte läst dem.

Av de 10 laddplatser för elbilar som togs i bruk i början av 2021 används fyra och i början av 2022 tillkommer ytterligare en.

Projekteringen av nya utomhusarmaturer för tryggare och ljusare gårdar kunde inte gå över i byggfas som planerat 2021. Det förslag med offert som inkommit fick inte styrelsens gillande. Ny lösning är framtagen och offerter ska tas fram.

Under året har en bostadsrätt fått nya ägare och medlemmar.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	8 646 563	8 536 241
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 445 242	4 442 587
Finansiella intäkter	22 955	22 942
Ökning av kortfristiga skulder	13 844	295 551
Minskning av kortfristiga fordringar	30 606	0
	4 512 648	4 761 080
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 494 488	3 779 222
Finansiella kostnader	329 261	360 401
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	131 550	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	281 135
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	80 000	80 000
Badrumsfond	60 000	150 000
	5 095 299	4 650 758
Likvida medel vid årets slut	8 063 910	8 646 563
Årets förändring av likvida medel	-582 652	110 322

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 424	4 274	4 185	4 128	4 020
Resultat efter finansiella poster	-2 897	-1 130	-1 247	-1 196	-4 294
Soliditet (%)	66,8	67,5	68,0	68,3	69,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	529	524	523	517	498
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 132	1 106	843	820	820
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 024	5 037	5 146	5 158	5 171
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	22	17	20	19	16
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	156	154	135	158	160
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	42	43	34	37	35
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	47	52	60	40	42

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 533 kvm bostadsrättsyta och 418 kvm hyresrättsyta, 6 951 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 275 700	5 594 330	820 287	-17 926 936	-1 129 711	71 633 670
Avsättning till yttre underhållsfond			52 584	-52 584		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 129 711	1 129 711	0
Årets resultat					-2 896 745	-2 896 745
Belopp vid årets utgång	84 275 700	5 594 330	872 871	-19 109 231	-2 896 745	68 736 925

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-19 004 063
Årets resultat	-2 896 745
	-21 900 808

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	52 584
I ny räkning överföres	-21 953 392
	-21 900 808

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 424 490	4 274 131
Övriga rörelseintäkter	3	20 752	168 456
Summa rörelseintäkter		4 445 242	4 442 587
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 114 560	-3 456 243
Övriga externa kostnader	5	-260 226	-203 595
Personalkostnader	6	-119 702	-119 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 541 193	-1 455 617
Summa rörelsekostnader		-7 035 681	-5 234 839
Rörelseresultat		-2 590 439	-792 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 955	22 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 261	-360 401
Summa finansiella poster		-306 306	-337 459
Resultat efter finansiella poster		-2 896 745	-1 129 711
Resultat före skatt		-2 896 745	-1 129 711
Årets resultat		-2 896 745	-1 129 711

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 541 573	96 951 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 541 573	96 951 216
Summa anläggningstillgångar		94 541 573	96 951 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 323	4
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel		40 921	40 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 580	261 505
Summa kortfristiga fordringar		271 824	302 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 063 910	8 646 562
Summa kassa och bank		8 063 910	8 646 562
Summa omsättningstillgångar		8 335 734	8 948 992
SUMMA TILLGÅNGAR		102 877 307	105 900 208

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll		767 703	820 287
Summa bundet eget kapital		90 637 733	90 690 317
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 004 063	-17 926 936
Årets resultat		-2 896 745	-1 129 711
Summa fritt eget kapital		-21 900 808	-19 056 647
Summa eget kapital		68 736 925	71 633 670
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	32 823 996	0
Summa långfristiga skulder		32 823 996	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	32 903 996
Leverantörsskulder		197 910	258 021
Skatteskulder		40 758	29 733
Övriga skulder		578 975	539 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	498 743	535 411
Summa kortfristiga skulder		1 316 386	34 266 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 877 307	105 900 208

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprätts för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Poster i ingående balansräkningarna, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år. Det betyder att avskrivningens kostnadspåverkan på resultatet är större år 2021 än år 2020.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar om inget annat anges nedan.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Utöver komponenterna ovan tillkommer även tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner	10 år
Laddstationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 453 336	3 420 816
Hyror bostäder	473 244	462 246
Hyror lokaler	504	504
Hyror parkering moms	11 894	12 199
Hyror garage och parkering	372 585	366 339
Bredband	110 558	0
Laddstationer	6 000	0
Serviceavgifter	3 160	2 160
Överlåtelse- och pantsättning	7 607	16 796
Öresutjämning	-1	1
Uteblivna hyror garage och parkering	-14 398	-6 930
	4 424 489	4 274 131

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättningar	0	9 407
Övriga intäkter	20 752	9 049
Justering badrumsfond	0	150 000
	20 752	168 456

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	96 226	103 310
Snöröjning och sandning	108 501	94 162
Bevakning	8 865	11 623
Trädgårdsskötsel	35 750	4 807
Serviceavtal	8 875	14 859
Förbrukningsmateriel	26 088	16 804
Projektarvoden	50 175	0
Reparationer	361 420	521 867
Underhåll	412 611	52 584
El	156 123	116 825
Värme	1 085 160	1 073 373
Vatten	293 889	296 586
Sophämtning och renhållning	80 684	86 176
Försäkring	147 778	100 548
Tomträttsavgäld	514 000	357 075
Kabel-TV	129 964	59 948
Bredband	29 117	19 427
Fastighetsavgift	537 012	523 247
Övriga driftkostnader	32 321	3 022
	4 114 559	3 456 243

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	7 818	8 030
Inkassoavgifter	1 853	3 178
Revisionsarvode extern revisor	35 469	35 625
Föreningskostnader	1 500	0
Förvaltningsarvode ekonomi	62 027	38 506
Förvaltningsarvode teknik	13 713	0
Förvaltningsarvoden beställningar	50 290	54 189
Administration	43 305	19 964
Konsultarvode	4 631	0
Föreningsavgifter	6 370	0
Mäklarprovision	0	26 350
Bankkostnader	7 383	7 154
Övriga externa kostnader	25 867	10 598
	260 226	203 594

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelse och internrevisor	95 200	95 200
Sociala kostnader	24 502	24 184
	119 702	119 384

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 193 045	110 193 045
Inköp	131 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 324 595	110 193 045
Ingående avskrivningar	-13 241 830	-11 800 622
Årets avskrivningar	-2 541 193	-1 441 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 783 023	-13 241 830
Utgående redovisat värde	94 541 572	96 951 215
Taxeringsvärden byggnader	61 175 000	61 175 000
Taxeringsvärden mark	63 060 000	63 060 000
	124 235 000	124 235 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 125	144 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	144 125
Ingående avskrivningar	-144 125	-129 715
Årets avskrivningar	0	-14 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 125	-144 125
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
SEB	0,63	2023-11-28	7 897 074	7 917 074
SEB	1,02	2024-11-28	7 897 074	7 917 074
SEB	0,63	2023-11-28	8 514 924	8 534 924
SEB	1,02	2024-11-28	8 514 924	8 534 924
			32 823 996	32 903 996
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 103 996 kr.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	9 227	13 489
Avgifter och hyror	265 399	348 257
Övriga interimsskulder	224 118	173 665
	498 744	535 411

Stockholm2022-04-21




Joakim Nordblom
Ordförande



Malin Bergh
Ledamot




Lolita Blomqvist
Ledamot



Erika Calderon Diaz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor