



Årsredovisning 2021



Brf Lavetten Örnen

Org nr 769616-5856

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 141 st till en yta av 11 350 kvm. Inga lokaler hyrs för närvarande ut, samtliga disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare. På Rissne Samfällighetsförenings extra föreningsstämma som hölls den 2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 198 939 000 kr, varav byggnadsvärdet är 118 319 000 kr och markvärde 80 620 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med SBC.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 647 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 397 878 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jaana Näslund	ordförande
	Edvin Selimovic	vice ordförande
	Patric Tengström	sekreterare
	Per Warrén	
	Jesper Klintestam	
	Kenan Jusupovic	
	Ingrid Nord Valdemarsson	avgick 2022-02-09
Suppleanter	Zsolt Sarnyai	avgick 2021-09-16
	Christer Sundström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

BoRevision AB
Erik Davidsson

Valberedning

Pernilla Selimovic sammankallande
Bert Tauschek
Sofia Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Besiktningensprotokollet har gått igenom av styrelsen och flera anmärkningar har åtgärdats för det inre underhållet under året. Under 2021 har även Fastum gjort en fastighetsbesiktning för uppdatering av underhållsplanen enligt avtal. Styrelsen har kontinuerligt ronderat i fastigheterna som varit till hjälp inför uppdatering av underhållsplanen. Besiktningarna fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt kan nämnas följande händelser:

Budget

Den enskilt största budgeterade kostnaden under 2021 var för den planerade hiss- och trapphusrenoveringen.

Teknik/Fastighet

Sundbybergs Stad har beviljat dispens från utsortering av matavfall för fastigheterna Divisionen 3 och 4 för perioden 2021 till den 2023. Föreningens pågående projekt om hur man löser hanteringen av matavfall fortsätter tillsammans med SAVAB och övriga fastighetsägare i Rissne som ingår i Rissne Samfällighetsförening.

Året började med att samtliga vakuumventiler som finns på vinden och avser avloppet (40 st totalt) byttes ut.

Ett gruppavtal vad gäller bredbandsuppkoppling som tecknats med Obenetwork och gäller samtliga lägenhetsinnehavare trädde i kraft 2021-05-10. Avtalet med Sundbybergs Bredband AB gällande anslutning till Sundbybergs öppna stadsnät avslutades 2021-05-10.

Det nya avtalet med Tele2 (fd ComHem) som tecknats vad gäller gruppavtal TV Bas HD med TV Hub trädde i kraft 2021-04-01. Detta har gett föreningens lägenhetsinnehavare digital tillgång till kanaler i högupplöst kvalitet och några fler kanaler än vad som fanns tidigare.

Modernisering/reovering av föreningens 10 hissar påbörjades under våren med St Eriks Hiss som totalentreprenör. Det blev bland annat nya automatiska hissdörrar, korginredning, korgkablar och styrsystem. Föreningens styrelse ansökte om statligt stöd för tillgänglighetsanpassning som godkändes av Länsstyrelsen på totalt 400.000 kronor.

Ett ytterligare större underhållsprojekt som drogs igång under våren 2021 var en omfattande trapphusreovering med Stork Housing som totalentreprenör. I reoveringen ingick målning, bilning i vägg för kabeldragning i entrén, nya radiatorer, nya entrétavlor, nya tillgänglighetsanpassade entrédörrar i ek med automatisk öppningsfunktion, ny armatur med LED-belysning som tänds automatisk med sensorer, nya akustikplattor i taken. Metalldörrar i trapphusen förstärktes, lagades och målades om. Omfattande golvvård har gjorts och trasiga trappsteg har lagats. Entrétaken utomhus rengjordes och undersidan målades om och trasiga hängrännor byttes ut. Installation av ny LED-belysning monterades i entrétakens undersida och nya portsiffror monterades på fasaden. Fasaden runt portarna lagades och målades om.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rengöring av ventilationskanaler och injustering av luftflöden har gjorts under året. Boende som har haft anmärkningar har fått åtgärda dessa och föreningen fick till slut en godkänd OVK. Besiktningsprotokollet har skickats till Sundbybergs Stad.

Ett underhållsarbete med att byta ut delar av avloppsrör i källargångar och kulvertar har gjorts under sommaren 2021 där det påträffats så kallade rostrosor. Detta arbete har varit i förebyggande syfte.

Under sommaren påbörjade föreningens fastighetsskötare med att byta ut all takfotsnät som visat sig varit trasigt till aluminiumnät för att förhindra fåglar och andra djur att tas sig in på vinden.

I fläktsystemet för port 31-32 har byte av shuntgrupp gjorts samt byte av defekt reglercentral som inte var kompatibel med ny shunt. Även fläktmotorn byttes ut sommaren 2021 då den gick sönder.

Armaturen i föreningens garage på Ryttnästarvägen (garaget med burar) har bytts ut till LED-belysning. För ökad säkerhet i garaget lyser några armaturer dygnet runt.

Ekonomi

För 2021 har föreningen övergått till redovisning i K3 på grund av större investeringar gjorda. Detta i samråd med BoRevision och Fastum. Elavtal i garage och i hyreslokaler har sänkning av säkring gjorts med en årlig kostnadsbesparing till följd.

En av föreningens hyresrätter om två rum och kök, 61 m², ombildades och såldes som bostadsrätt under året. Försäljningspriset uppgick till 2 225 000 kr.

Övrigt

Avtalet med Sundbybergs Bredband AB gällande hosting av Aptus avslutades 2021-05-09 och nytt avtal har tecknats med Säkerhetsintegrering AB fr o m 2021-05-10. Avtalet med Telenor gällande mobilt bredband i styrelserummet sades upp och gällde t o m 2021-08-20. Avtal gällande IP-telefoni för porttelefonerna med A3 gällde t o m 2021-08-06. IP telefoni för porttelefonerna går nu via Obenetwork. Bredband via Obenetwork finns nu även i styrelserummet, träfflokalen samt övernattningslägenheten. Avtalet gällande vinterskötsel förnyades inte med Svensk Utemiljö utan ett nytt avtal tecknades med MG Qvalitet AB fr o m 2021-11-01. Avtalet med Elis Textil Service AB gällande entrémattor avslutades 2021-12-31 och nytt avtal har tecknats med Smart Trappstädning som gäller fr o m 2022-01-01.

I december har föreningen gått med i ett pilotprojekt för divisionen 4 (port 41-45) som drivs av Norrenergi. Syftet med projektet är att på kort och lång sikt hitta möjligheter med att förbättra energianvändningen för föreningen.

2021 års föreningsstämma hölls utomhus även detta år och var uppskattad bland medlemmarna. Vårens och höstens städdagar för medlemmar och hyresgäster kunde hållas utomhus med logistik som möjliggjorde att alla kunde hålla avstånd. Städ dagarna blev som vanligt lyckade evenemang och vi tillsammans fick mycket gjort. Föreningens trädgårdsgrupp och Grannsamverkan har aktivt arbetat under året.

Vid föreningens kompost byggdes en trappa med hjälp av trädgårdsgruppens medlemmar. Den gamla trasiga grillen på gård 4 (port 41-45) togs bort och en ny grill köptes och monterades.

En ny anlagd gångväg blev klar mellan fastigheterna port 35 och 41, ett samarbete med Sundbybergs Stads upprustning på baksidan av fastigheterna mot Rissne IP och Grönkullaskolan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (202) medlemmar. Under året har 8 (10) överlåtelser skett till ett snittpris om 36 223 kr (32 304) per kvadratmeter. Fem andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 393	9 372	9 313	9 300	9 241
Resultat efter finansiella poster	-1 429	870	389	518	-2 541
Soliditet (%)	65,77	65,49	65,25	63,94	60,91
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	1,19	1,20	1,38	1,90
Lån/kvm boyta	5 245	5 278	5 306	5 473	6 141
Lån/taxeringsvärde %	32,78	32,98	33,16	41,31	46,35
Belåningsgrad %	33,29	33,60	33,91	35,06	38,32
Årsavgift kr/kvm	647	649	646	646	644

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 008 574	14 769 858	2 054 000	-15 902 041	869 604	127 799 995
Ökning av insatskapital	687 229	1 537 771				2 225 000
Disposition av föregående års resultat:			1 450 000	-580 396	-869 604	0
Årets resultat					-1 429 345	-1 429 345
Belopp vid årets utgång	126 695 803	16 307 629	3 504 000	-16 482 437	-1 429 345	128 595 650

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 482 437
årets förlust	-1 429 345
	-17 911 782

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 450 000
i ny räkning överföres	-19 361 782
	-17 911 782

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		7 347 539	7 322 568
Hysesintäkter	2	2 045 105	2 049 337
Övriga rörelseintäkter	3	153 481	241 420
Summa nettoomsättning		9 546 125	9 613 325
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-1 133 140	-1 016 194
Periodiskt underhåll		-1 066 602	-425 220
Driftskostnader	4	-4 308 817	-3 583 564
Administrationskostnader	5	-403 551	-732 608
Styrelsearvoden med tillhörande kostnader		-255 901	-250 995
Fastighetsskatt/avgift		-245 535	-240 885
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 413 546	-6 249 466
Avskrivning byggnad		-2 498 884	-1 500 521
Avskrivningar övrigt		-287 105	-246 024
Summa avskrivningar		-2 785 989	-1 746 545
Resultat före finansiella poster		-653 410	1 617 314
Ränteintäkter		25 058	33 388
Räntekostnader på fastighetslån		-800 977	-781 098
Övriga räntekostnader		-16	0
Summa kapitalnetto		-775 935	-747 710
Resultat efter finansiella poster		-1 429 345	869 604
Årets resultat		-1 429 345	869 604

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	143 175 775	133 170 762
Mark		43 529 533	43 529 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	309 441	384 615
Summa materiella anläggningstillgångar		187 014 749	177 084 910
Summa anläggningstillgångar		187 014 749	177 084 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 096	13 370
Skattekonto		128 215	65 355
Övriga fordringar	8	0	1 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	411 701	498 083
Avräkningskonto förvaltare		994 406	6 423 261
Summa kortfristiga fordringar		1 549 418	7 001 394
<i>Kassa och bank</i>		6 961 419	11 057 210
Summa omsättningstillgångar		8 510 837	18 058 604
SUMMA TILLGÅNGAR		195 525 586	195 143 514

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		143 003 432	140 778 432
Fond för yttre underhåll		3 504 000	2 054 000
Summa bundet eget kapital		146 507 432	142 832 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 482 437	-15 902 041
Årets resultat		-1 429 345	869 604
Summa fritt eget kapital		-17 911 782	-15 032 437
Summa eget kapital		128 595 650	127 799 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	48 816 087	65 216 087
Summa långfristiga skulder		48 816 087	65 216 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 400 000	400 000
Leverantörsskulder		277 512	255 556
Skatteskulder		24 080	12 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 412 257	1 458 980
Summa kortfristiga skulder		18 113 849	2 127 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 525 586	195 143 514

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 429 344	869 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 785 989	1 746 545
Förändring skatteskuld/fordran		1 589	8 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 358 234	2 624 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		32 716	-7 610
Förändring av kortfristiga skulder		-24 768	88 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 366 182	2 705 389
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 715 828	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 715 828	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 225 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-400 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 825 000	-350 000
Årets kassaflöde		-9 524 646	2 355 389
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		17 480 470	15 125 081
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 955 824	17 480 470

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter, bostäder	1 297 568	1 330 057
Hyresintäkter, p-plats	76 080	77 587
Hyresintäkter, garage	449 552	442 603
Hyresintäkter, lokaler	0	64 810
Kabel-TV	121 940	62 500
Bredband	99 965	71 780
Övriga hyresintäkter	0	0
	2 045 105	2 049 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	37 650	18 900
Avgift andrahandsupplåtelse	3 425	0
Försäkringsersättningar	90 706	201 293
Övriga intäkter	21 700	21 227
	153 481	241 420

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	186 471	25 947
Trädgårdsskötsel	87 517	115 836
Kostnader i samband med städdagar	166	474
Städkostnader	170 572	173 721
Hyra av entrémattor	26 936	27 777
Snöröjning/sandning	139 516	24 814
Systematiskt brandskyddsarbete	108 022	14 810
Hisskostnader	55 987	71 738
Portar	31 296	47 032
Besiktningkostnader	7 700	6 998
Bevakningskostnader	13 118	17 609
Gemensamhetsanläggning	315 116	315 116
El	632 745	467 883
Värme	1 362 336	1 252 554
Vatten och avlopp	486 919	469 008
Avfallshantering	84 693	79 675
Försäkringskostnader	221 331	203 236
Kabel-tv	196 568	103 821
Bredband	138 314	126 816
Förbrukningsinventarier	20 131	21 960
Förbrukningsmaterial	10 180	12 044
Övriga driftkostnader	13 182	4 696
	4 308 816	3 583 565

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Telefoni	9 467	12 248
Hemsida	2 680	2 568
Porto	12 647	9 972
Kundförluster	-75 000	97 160
Föreningsgemensamma kostnader	3 482	1 437
Revisionsarvode	32 495	31 623
Ekonomisk förvaltning	208 062	189 740
Teknisk förvaltning	79 916	272 583
Bankkostnader	3 510	3 358
Konsultarvoden	40 000	0
Energideklaration	0	14 578
Försäljningsomkostnader	28 940	0
Juridisk konsultation	12 173	66 792
Underhållsplan	19 333	19 224
Medlems-/föreningsavgifter	9 050	0
Övriga poster	16 796	11 326
	403 551	732 609

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 571 844	148 571 844
Inköp	12 715 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 287 672	148 571 844
Ingående avskrivningar	-15 401 082	-13 729 711
Årets avskrivningar	-2 710 815	-1 671 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 111 897	-15 401 082
Utgående redovisat värde	143 175 775	133 170 762
Taxeringsvärden byggnader	118 319 000	118 319 000
Taxeringsvärden mark	80 620 000	80 620 000
	198 939 000	198 939 000

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad 2021 i samband med övergång till K3. Tillfört 2021 trapphusrenovering 6,8 mkr och hissrenovering 5,8 mkr.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ingående avskrivningar	-742 977	-667 803
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-818 151	-742 977
Utgående redovisat värde	309 441	384 615

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Att vidarefakturera medlem	0	1 325
	0	1 325

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	79 755	72 505
Serviceavtal hiss	0	42 522
Larmmottagning hiss	1 250	0
Serviceavtal port	856	0
Kabel-TV	57 859	26 058
Bredband	24 800	84 835
Ekonomisk förvaltning	56 229	53 886
Störningsjour grundavtal	10 058	9 766
Samfällighetsavgift sopsug	118 169	78 779
Snöjour	7 930	6 665
Skadedjursförsäkring	31 828	30 804
Hemsida	1 330	1 189
Serviceavtal brandskydd	0	2 360
Teknisk förvaltning	0	66 530
Telefoni	0	1 050
Städning	12 498	12 085
Medlemsskap	9 140	9 050
	411 702	498 084

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	21 650 000	21 850 000
Handelsbanken	1,48	2022-12-30	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	1,03	2024-06-01	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	15 314 390	15 514 390
Avgår kortfristig del			-16 400 000	-400 000
			48 816 087	65 216 087

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	39 467	39 467
Upplupna styrelsearvoden	117 672	117 672
Beräknade upplupna sociala avgifter	37 000	37 000
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	776 254	812 731
Fastighetsel	101 515	45 924
Fjärrvärme	202 384	149 143
Snöröjning	21 175	9 338
Reparationer	79 797	199 218
Städning och entrémattor	4 493	3 588
Juridisk konsultation	0	2 669
Trädgårdsskötsel	0	9 731
	1 412 257	1 458 981

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Sundbyberg dagen för vår digitala signatur.

Jaana Näslund
Ordförande

Patric Tengström

Kenan Jusupovic

Edvin Selimovic

Jesper Klintestam

Per Warrén

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB