

Årsredovisning
för
Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2021



Plommongården

Verksamhetsberättelse

Året i korthet

Även år 2021 har varit tufft med fortsatt pandemi. Samtidigt har det hänt fantastiskt mycket positivt i föreningen och på gården. Vi har anlitat en mycket duktig trädgårdsfirma som har fått våra växter att trivas igen och som dessutom har planerat en hel del nytt. Vi har börjat planera för att komplettera utemiljön med fler möbler på gräsmattan, vid den nya grillen. Odlingslådor har tagits i bruk i bersån, tack vare en motion till årsstämman. I början av året fick alla träd välbehövlig vård av en arborist. I klubblokalen har vi äntligen ersatt det gamla slitna pentryt med ett fullt utrustat kök. Den satsningen har varit mycket uppskattat av de som kunde anordna fester i en ny fin lokal när pandemin tillfälligt avtog under senhösten.

Under hösten genomfördes en framgångsrik stamrensning med en unik teknik som innebär att det ursprungliga flödet återställs i fastighetens avloppssystem. Den åtgärden innebär att vi förhoppningsvis har skjutit ett stambyte flera decennier framåt i tiden. Vi har också påbörjat utbytet av de gamla hissarna med en ny hiss i port 8, och dessutom fått bidrag för en del av kostnaden från Boverket. Under hösten inleddes även planeringen för laddboxar för elbilar i garaget, något som efterfrågas av allt fler.

Inför årsskiftet sade föreningen upp lokalhyresgästen Academica Förskolan Almdalen, efter beslut vid en extra stämma i oktober. Lokalerna kommer att byggas om och säljas som bostadsrätter.

✓ ✓ BK
PB mj JA
AL RD In

Fastigheten

Bostadsrättsföreningens fastighet, med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, är belägen i Enskededalen i Stockholms kommun, med adress Täppgränd 2-48. Den förvärvades från det kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008. I köpet ingick även marken, vilket innebär att föreningen till skillnad från de flesta andra föreningar i Dalen inte betalar någon tomträttsavgäld, och därmed inte heller drabbas om avgälden höjs.

Fastigheten omfattar tre bostadshus om totalt 94 lägenheter, varav 9 hyreslägenheter, samt ett garage och ett parkeringsdäck. Förutom lägenheterna finns i bostadshusen även en förskolelokal, en tvättstuga, en klubblokal och tre mindre lokaler för cykelförvaring. Till varje lägenhet hör förråd.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav 8 720 kvm är boyta (bostadsrättsyta 7 849 kvm och hyresrättsyta 883 kvm), 540 kvm lokalyta och 268 kvm övrig yta.

Lägenheternas storlek exklusive kök fördelas enligt följande:

| <i>1 rum</i> | <i>2 rum</i> | <i>3 rum</i> | <i>4 rum</i> | <i>5 rum</i> | <i>6 rum</i> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0 | 12 | 33 | 42 | 5 | 2 |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas medlemsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners (försäkringsnummer 51-1278). I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg för alla medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Anticimex trygghetspaket tecknas från och med i år separat för treårsperioder. I trygghetspaketet ingår besiktning med rapport av alla lägenheter vart tredje år, vid behov skadebesiktning och fuktmätning med rapport samt rådgivning och även ersättning för självrisk.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen med stöd av en fastighetsförvaltare som föreningen har ramavtal med sedan 2020. Avtalet omförhandlades under året och omfattar nu 120 timmar per månad med möjlighet till överenskommelse om ytterligare tid. Vid större arbeten anlitas separata entreprenörer.

Uppvärmning

Fastigheten värms med fjärrvärme genom avtal med det kommunala bolaget Stockholm Exergi.

Sophantering

Hushållssopor kastas i sopnedkast som är anslutna till en sopsuganläggning som är gemensam för hela Dalen. Sedan 2017 förvaltas anläggningen av Dalens samfällighetsförening. Kostnader för drift och underhåll av anläggningen fördelas mellan fastighetsägarna enligt fastställda andelstal. Vår förenings andelstal är 4,9. För källsortering finns en återvinningsstation i korsningen Åstorpsringen — Kyrkogårdsvägen. Föreningen ordnar hämtning av grovsopor minst två gånger om året. I år ordnades även hämtning ett par dagar under sommaren, vilket var mycket uppskattat.

TV och bredband

Samtliga lägenheter är sedan 2013 anslutna till ett fastighetsnät för bredband via Ownit. Detta, liksom Tele2:s (tidigare Com Hems) basutbud för TV, ingår i avgiften respektive hyran. Sedan de analoga TV-sändningarna upphörde helt i september 2020 krävs en digitalbox från Tele2 även för tillgång till basutbudet.

Handwritten signatures and initials: BG, NJ, BK, AL, MD, and a large signature.

Teknisk status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

| <i>År</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------|--|
| 2008-2009 | Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler |
| 2009-2010 | Renovering och utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna |
| 2011 | Omfattande omdaning och modernisering av utemiljön |
| 2013 | Fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter |
| 2014 | Underhållsplan upprättad för tjugoårsperioden 2014-2033 |
| 2015 | Besiktning och reparation av taken |
| 2015 | Rörelsestyrd belysningsarmatur i trapphusen |
| 2016 | Renovering av garaget |
| 2017 | Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör |
| 2017 | Renovering av badrum i alla hyreslägenheter |
| 2018-2019 | Målning av alla trapphus |
| 2018-2019 | Renovering av klubblokalen |
| 2019 | Postboxar i höghusens entréer och på staketen vid låghuset |
| 2020 | LED-armatur på vindar och i kulvertar samt rörelsestyrd LED-armatur i förrådsgångar |
| 2020 | Ny utrustning i tvättstugan — två tvättmaskiner och båda torktumlarna utbyta |
| 2021 | Rensning av alla avloppsstammar och stick för återställande av ursprungligt flöde |
| 2021 | Ny hiss i Tappgränd 8 |
| 2021 | Upprustning av alla planteringsytor och växter på gården, installation av grill |
| 2021 | Energideklaration |
| 2021 | Nytt kök i klubblokalen |

MN BC
B mj KA
AK MB Ju

Föreningen

Grundfakta

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 6 december 2021.

Medlemshushåll och överlåtelser

Under 2021 har nio överlåtelser med tillträden genomförts. Antalet medlemshushåll är oförändrat 85.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 20 maj, helt digitalt och med den möjlighet till poströstning som den tillfälliga lagstiftningen under pandemin har möjliggjort. Föreningen har också genomfört två extra stämmor, den 28 oktober och den 17 november, för att genomföra stadgeändringar och fatta beslut om uppsägning av förskolans hyreskontrakt och konvertering av lokalen till bostadsrätter.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter utses vanligen på två år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare utses på ett år.

Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Pia Sundqvist, ordförande

Fred Wilhelmsson, ledamot fram till årsstämman, sedan vice ordförande

Fredrik Andersson, ekonomiansvarig

Baharan Kazemi, sekreterare

Marta Döry, ledamot

Natalie Jellinek, ledamot

Peter Sahlin, vice ordförande fram till årsstämman, sedan ledamot fram till extra stämman 17 november

Alejandro Leiva, ersättare fram till extra stämman 17 november, sedan ledamot

Pia Carlstedt, ersättare från extra stämman 28 oktober

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB, där Josef Hagsten under året har tjänstgjort som föreningens auktoriserade revisor.

Valberedning

Vid årsstämman utsågs Hoshang Asadi till valberedning.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året genomfört sexton protokollförda sammanträden (protokoll nummer 241-256), varav ett konstituerande möte i anslutning till årsstämman.

BR
AL MB
MD
Zw

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla hyresgäster och medlemmar välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens webbsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka webbsidan. Viktig information sprids även via nyhetsbrev som delas ut till alla hushåll och information på anslagstavlor i trapphusen.

Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har daglig kontakt med boende i frågor av olika slag. De olika funktionsbrevlådorna för felanmälan, klubblokalen, parkeringsplats och kontakt med styrelsen har försetts med automatiska svarsmejl för att förbättra informationen till alla som hör av sig.

Vi har ett fortlöpande och mycket värdefullt erfarenhetsutbyte via mejl med övriga bostadsrättsföreningar i Dalen. Vi deltar även i de sammankomster — också i år digitala — som initierades för ett antal år sedan av Svenska Bostäder. Där deltar förutom alla fastighetsägare i Dalen även företrädare för stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, Polisen och andra.

Avtal med entreprenörer och leverantörer av tjänster

Föreningen har ramavtal med fastighetsförvaltare Per Eriksson om tjänster om 120 timmar per månad, med möjlighet till överenskommelse om ytterligare tid. Under året har vi tecknat avtal med AB Solbrudens Trädgårdar om trädgårdsskötsel året runt. Med Avloppsteknik Svenska AB har vi tecknat avtal om rensning av stammar och stick i alla lägenheter. I avtalet ingår fem års garanti avseende avrinning i stammar och två års garanti om motsvarande i lägenheternas stickledning. I samband med installation av ny hiss i Täppgränd 8 avslutades föreningens serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB och nytt avtal tecknades med Hissgruppen AB.

Arbetsgrupper

Föreningen har i nuläget inga arbetsgrupper.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BK", "WJ", "AL", "UD", and "Zu".

Ekonomi

Ekonomi i korthet

Ekonomi är bra både på kort och lång sikt. Föreningens likviditet är god med ca 4,4 mnkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande låga 16 procent av taxeringsvärdet. Bankskulden är nu 25,4 mnkr vilket motsvarar lite drygt 3 000 kr/kvm bostadsrättsyta, en nivå som bedöms som en mycket låg skuldsättning. Intäkterna är stabila och i nivå med föregående år men drift- och förvaltningskostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Sparandet för underhåll, det så kallade underhållsöverskottet, ligger på en bra och hållbar nivå och ger tillsammans med den låga skuldsättningen mycket goda förutsättningar att hantera framtida större underhåll utan problem. Kort sagt ser ekonomi bra ut.

Årsavgift och hyra

Årsavgifterna förändrades senast den 1 juli 2017, med en höjning med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes den 1 april 2021 med 1,75 procent. Avgifterna för parkeringsplatser höjdes i samband med att det renoverade garaget togs i bruk i december 2016 och höjdes sedan ytterligare för externa förhyrare under hösten 2017.

Enligt föreningens stadgar ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens utgifter för löpande drift samt reservering för underhåll enligt underhållsplan. Efter ändring av föreningens stadgar under senhösten 2021 baseras fördelningen av årsavgiften på lägenheternas andelstal istället för insatser. Styrelsen beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Föreningen arbetar enligt en underhållsplan som sträcker sig över tjugofemårsperioden 2014-2033. Planen visar ett preliminärt samlat underhållsbehov om cirka 30 mnkr, vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år. Det är alltid svårt att avgöra när i tiden underhållet ska ske. En kvalificerad avvägning görs löpande mellan underhållsplanen och fastighetens faktiska status. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så länge som möjligt, så som föreningen nu har gjort genom att rensa avloppsstammarna istället för att byta ut dem, men det behöver vägas mot drift- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet.

Finansiering

Föreningen sparar tillfredsställande för att klara framtida underhåll och amorterar i stor utsträckning de sparpengar som inte behövs till underhåll för stunden. Den nu påbörjade konverteringen av förskolelokalen och eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan också tillföra föreningen kapital och komma att minska lånebehovet vid större underhåll. Föreningen har god soliditet vilket borgar för att låneutrymme finns om det skulle krävas.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

BC MR
B MJ JA
AR MD
Z

Belåning

Föreningens lån per den 31 december 2021 var 25,4 mnkr, vilket utgör 16 procent av taxeringsvärdet. Lånesumman är uppdelad på flera lån och bundna på olika löptider för att minska ränterisken.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 41,5 mnkr och uppgick då till 42 procent av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 157 488 000 kr, varav 73 296 000 kr utgör markvärde och 84 192 000 kr är byggnadernas värde. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 procent av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler som för närvarande är 4 488 000 kr.

B
AL
BKC
MB
Zu

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 129 medlemmar. Under året har 9 överlåtelser med tillträden skett och 17 medlemmar har därav utträtt och 15 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 127 medlemmar.

| Flerårsöversikt | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning tkr | 7 428 | 7 352 | 7 356 | 7 424 | 7 229 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -1 515 | 1 237 | -35 | 860 | -2 442 |
| Soliditet procent | 81 | 81 | 75 | 75 | 74 |
| Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta | 653 | 653 | 653 | 653 | 639 |
| Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta | 1 115 | 1 095 | 1 080 | 974 | 1 041 |
| Lokalhyror kr / kvm lokalyta | 1 184 | 1 179 | 1 156 | 1 132 | 1 114 |
| Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta | 3 230 | 3 253 | 4 449 | 4 502 | 4 516 |
| Belåningsgrad procent (skuld / taxeringsvärde) | 16 | 16 | 22 | 28 | 29 |
| Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta | 222 | 299 | 224 | 299 | 300 |
| Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta | 162 | 162 | 162 | 162 | 162 |
| Totala underhållsreserver tkr | 4 310 | 4 679 | 718 | 0 | 0 |

Ovanstående nyckeltal förklaras närmare under rubriken Nyckeltalsdefinitioner, se redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 7 849 kvm, hyresrättsyta 883 kvm, lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 528 kvm.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BC", "AR", "MB", and "Z".

Förändring av eget kapital (tkr)

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 119 661 | 3 068 | 3 292 | -14 257 | 1 237 | 113 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 1 545 | -309 | -1 237 | 0 |
| Nyttjande yttre fond | | | -443 | 443 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 515 | -1 515 |
| Belopp vid årets utgång | 119 661 | 3 068 | 4 394 | -14 123 | -1 515 | 111 485 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -14 122 875 |
| årets förlust | -1 514 943 |
| | -15 637 818 |

behandlas så att

| | |
|--|--------------------|
| Till fond för yttre underhåll avsättes | 1 545 477 |
| Nyttjas från fond för yttre underhåll | -2 485 645 |
| i ny räkning överföres | -14 697 650 |
| | -15 637 818 |

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall ska avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

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

BSK MW
BS MJ
AL MD Z

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 7 427 991 | 7 351 539 |
| Övriga rörelseintäkter | | 203 514 | 205 568 |
| Summa rörelseintäkter | 1 | 7 631 505 | 7 557 107 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 2, 3, 4, 5 | -7 075 215 | -4 219 954 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 6 | -467 361 | -308 327 |
| Styrelsearvodeskostnader | 7 | -125 625 | -209 696 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -1 145 740 | -1 145 740 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 813 941 | -5 883 717 |
| Rörelseresultat | | -1 182 436 | 1 673 390 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 11 | 165 |
| Räntekostnader | 8 | -332 518 | -436 776 |
| Summa finansiella poster | | -332 507 | -436 611 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 514 943 | 1 236 779 |
| Årets resultat | 9 | -1 514 943 | 1 236 779 |

BC
B
Mj
AL MD Z

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 10 133 788 860 134 934 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran 200 1 104

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare 11 3 049 600 3 421 949

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 244 981 206 137

Summa kortfristiga fordringar 3 294 781 3 629 190

Kassa och bank

Kassa och bank 1 374 953 1 330 362

Summa omsättningstillgångar 4 669 734 4 959 552

SUMMA TILLGÅNGAR 138 458 594 139 894 152

BK nr
B
AL
mj
no
Zm

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | | 119 661 336 | 119 661 336 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 067 857 | 3 067 857 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 393 885 | 3 291 586 |
| Summa bundet eget kapital | | 127 123 078 | 126 020 779 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | | -14 122 875 | -14 257 354 |
| Årets resultat | | -1 514 943 | 1 236 779 |
| Summa fritt eget kapital | | -15 637 818 | -13 020 575 |

Summa eget kapital

111 485 260 113 000 204

Långfristiga skulder

12

| | | | |
|------------------------------------|----|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 10 643 910 | 15 454 532 |
|------------------------------------|----|------------|------------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 14 711 122 | 10 081 836 |
| Leverantörsskulder | | 729 938 | 507 720 |
| Övriga skulder | | 16 438 | 20 800 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 871 926 | 829 060 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 329 424 | 11 439 416 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 458 594 139 894 152

✓

BE

AL B mj

MD Zu

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|-------------|
| Byggnader | 1% / 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 4% / 25 år |
| Markanläggningar | 4% / 25 år |

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Årsavgift / kvm

Totala årsavgifter dividerat med total bostadsrättsyta. Visar genomsnittlig årsavgift per kvm.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad procent (skuld / taxeringsvärde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (taxeringsvärde uppskattas till 75 procent av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tusen kr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; ackumulerade avskrivningar, fond för yttre underhåll, balanserade resultat från tidigare år och upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter som upplåts med bostadsrätt.

BIC WW
AL UD
Zr

Not 1 Rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 126 971 | 5 114 713 |
| Hyror bostäder | 984 645 | 957 172 |
| Hyror lokaler | 639 375 | 636 779 |
| Hyror parkering/garage | 652 663 | 626 286 |
| Parkeringsintäkter externa | 0 | 28 |
| Övriga intäkter | 10 715 | 5 252 |
| Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad) | 17 136 | 12 769 |
| Försäkringsersättning | 0 | 204 108 |
| Erhållet bidrag för hissbyte | 200 000 | 0 |
| | 7 631 505 | 7 557 107 |

Not 2 Fastighetsskötsel

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 798 959 | 348 919 |
| Snöröjning | 101 449 | 84 096 |
| Städning, entreprenad | 113 482 | 111 744 |
| Hiss | 23 087 | 36 685 |
| Kontroll och tillsynsavgift | 15 000 | 0 |
| Bevakning | 14 331 | 0 |
| Störningsjour och larm | 12 151 | 8 826 |
| OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) | 20 000 | 4 950 |
| Skötsel gård | 169 953 | 68 882 |
| Serviceavtal | 2 321 | 4 362 |
| Förbrukningsmateriel fastighet | 60 145 | 48 980 |
| Förbrukningsinventarier fastighet | 0 | 8 003 |
| | 1 330 878 | 725 447 |

BK RW
AL MB
JW

Not 3 Reparationer

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparation hyreslägenheter | 22 619 | 34 754 |
| Reparation lokaler | 9 960 | 17 685 |
| Reparation portar | 14 040 | 37 438 |
| Reparation tvättstuga | 18 121 | 27 438 |
| Reparation VVS | 31 734 | 15 700 |
| Reparation värmeanläggning | 0 | 9 281 |
| Reparation soprum | 0 | 928 |
| Reparation hiss | 40 366 | 34 857 |
| Reparation ventilation | 0 | 41 387 |
| Reparation tak | 0 | 9 920 |
| Vattenskada | 82 118 | 52 294 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 63 976 |
| Övriga reparationer | 138 752 | 100 491 |
| | 357 710 | 446 149 |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|----------------|
| Periodiskt underhåll byggnad allmänt | 0 | 6 725 |
| Periodiskt underhåll hyreslägenhet | 573 472 | 63 496 |
| Periodiskt underhåll lokaler | 0 | 4 518 |
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 118 973 | 10 820 |
| Periodiskt underhåll portar och ingångspartier | 21 841 | 0 |
| Periodiskt underhåll tvättstuga | 0 | 179 029 |
| Periodiskt underhåll installationer | 0 | 19 152 |
| Periodiskt underhåll elinstallationer | 20 833 | 77 066 |
| Periodiskt underhåll värmeanläggning | 0 | 18 106 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 13 850 | 22 378 |
| Periodiskt underhåll stammar | 553 640 | 0 |
| Periodiskt underhåll hiss | 914 219 | 34 250 |
| Periodiskt underhåll tak | 0 | 1 238 |
| Periodiskt underhåll garage/bilplats | 0 | 13 125 |
| Periodiskt underhåll mark | 268 817 | 0 |
| | 2 485 645 | 449 903 |

B/C
AL
M/D
Zn

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 279 183 | 307 760 |
| Uppvärmning | 1 337 393 | 1 194 786 |
| Vattenkostnader | 279 997 | 261 588 |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor (extra deb 112 tkr samfällid sopsug) | 294 024 | 142 910 |
| Försäkring | 359 308 | 343 938 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 169 051 | 168 267 |
| Fastighetsskatt | 182 026 | 179 206 |
| | 2 900 982 | 2 598 455 |

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 93 072 | 92 500 |
| Revisionsarvode (extern) | 54 838 | 54 280 |
| Juridiska åtgärder | 225 348 | 18 750 |
| Kontorskosmaterial och trycksaker | 7 573 | 11 723 |
| Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt) | 17 136 | 12 769 |
| Föreningsavgifter | 13 795 | 14 073 |
| Bankavgifter | 1 550 | 2 230 |
| Kostnader för styrelsemöten | 975 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 53 074 | 19 107 |
| Övriga externa tjänster, mäklararvode sålt lgh 1150 | 0 | 82 895 |
| | 467 361 | 308 327 |

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 98 189 | 159 223 |
| Sociala avgifter | 27 436 | 45 635 |
| Skydds och arbetskläder | 0 | 4 838 |
| | 125 625 | 209 696 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Låneräntor | 332 447 | 436 228 |
| Övriga räntor och finansiella kostnader | 71 | 548 |
| | 332 518 | 436 776 |

B *B/C* *nr*
AL *MD* *Zm*

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns underhållsöverskott och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikerar om medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Årets resultat | -1 514 943 | 1 236 779 |
| Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader | 1 145 740 | 1 145 740 |
| Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad | 2 485 645 | 449 903 |
| Underhållsöverskott | 2 116 442 | 2 832 422 |

Byggnadsytan är 9 528 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 222 kr/kvm (297 kr/kvm)

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 146 274 755 | 146 274 755 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 146 274 755 | 146 274 755 |
| Ingående avskrivningar | -11 340 155 | -10 194 415 |
| Årets avskrivningar | -1 145 740 | -1 145 740 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 485 895 | -11 340 155 |
| Utgående redovisat värde | 133 788 860 | 134 934 600 |
| Taxeringsvärden byggnader | 84 192 000 | 84 192 000 |
| Taxeringsvärden mark | 73 296 000 | 73 296 000 |
| | 157 488 000 | 157 488 000 |
| Bokfört värde byggnader | 87 660 002 | 88 805 742 |
| Bokfört värde mark | 46 128 858 | 46 128 858 |
| | 133 788 860 | 134 934 600 |

Handwritten notes and signatures:
BHC vnr
B
Mj
AZ MD
Jw

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Bankkonto hos ekonomisk förvaltare | 3 015 900 | 3 384 342 |
| Fordringar Skatteverket | 30 731 | 21 486 |
| Kortfristiga fordringar anställda | 2 969 | 16 121 |
| | 3 049 600 | 3 421 949 |

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 14 817 188 |
| | 0 | 14 817 188 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stadshypotek | 1,03 | 2022-03-01 | 3 419 954 | 3 455 122 |
| Stadshypotek | 1,64 | 2023-06-01 | 8 604 578 | 8 693 746 |
| Stadshypotek | 1,35 | 2022-02-10 | 7 750 000 | 0 |
| Stadshypotek | 0,99 | 2022-12-01 | 3 430 000 | 7 750 000 |
| Stadshypotek | 0,54 | 2023-07-30 | 2 150 500 | 3 465 000 |
| Stadshypotek | | | | 2 172 500 |
| | | | 25 355 032 | 25 536 368 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 14 711 122 | 146 336 |

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numer att lån för omförhandling kommande år skall samt kommande års amorteringar klassificeras som kortfristigt.

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 41 500 000 | 41 500 000 |
| | 41 500 000 | 41 500 000 |



Enskededalen den 28 februari 2022



Pia Sundqvist
Ordförande



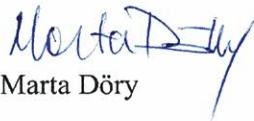
Alejandro Leiva Wenger



Natalie Jellinek



Baharan Kazemi



Marta Döry



Fredrik Andersson



Fred Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor